

# Construção Civil

## Regularização de Obra de Construção Civil

**Obra de construção civil:** é a construção, a demolição, a reforma, a ampliação de edificação ou qualquer outra benfeitoria agregada ao solo ou ao subsolo.

**Responsáveis:** são responsáveis pelas obrigações previdenciárias decorrentes de execução de obra de construção civil, o proprietário do imóvel, o dono da obra, o incorporador, o condômino da unidade imobiliária não incorporada na forma da Lei nº4.591/1964, e a empresa construtora. O responsável pela obra de construção civil pessoa jurídica, está obrigado a efetuar escrituração contábil relativa à obra.

A pessoa física, dona da obra ou executora da obra de construção civil, é responsável pelo pagamento de contribuições em relação à remuneração paga, devida ou creditada aos segurados que lhes prestam serviços na obra, na mesma forma e prazos aplicados às empresas em geral.

## Obrigações dos Responsáveis por Obra de Construção Civil

### Obrigações Acessórias

O responsável por obra de construção civil, em relação à mão-de-obra diretamente por ele contratada, está obrigado ao cumprimento das seguintes obrigações acessórias, no que couber:

I - inscrever, no Regime Geral de Previdência Social - RGPS, os segurados empregados e os trabalhadores avulsos a seu serviço;

II – inscrever, quando pessoa jurídica, como contribuintes individuais no RGPS, a partir de 1º de abril de 2003, as pessoas físicas contratadas sem vínculo empregatício e os sócios cooperados, no caso de cooperativas de trabalho e de produção, se ainda não inscritos;

III - elaborar folha de pagamento mensal da remuneração paga, devida ou creditada a todos os segurados a seu serviço, de forma coletiva por estabelecimento, por obra de construção civil e por tomador de serviços, com a correspondente totalização e resumo geral, nela discriminando o nome de cada segurado e respectivo cargo, função ou serviço prestado; agrupando por categoria os segurados empregados, trabalhadores avulsos e contribuintes individuais; identificando os nomes das seguradas em gozo de salário-maternidade; destacando as parcelas integrantes e as não-integrantes da remuneração e os descontos legais; indicando o número de cotas de salário-família atribuídas a cada segurado empregado ou trabalhador avulso;

IV - lançar mensalmente em títulos próprios de sua contabilidade, de forma discriminada, os fatos geradores de todas as contribuições sociais a cargo da empresa, as contribuições sociais previdenciárias descontadas dos segurados, as decorrentes de sub-rogação, as retenções e os totais recolhidos;

V - fornecer ao contribuinte individual que lhes presta serviços, comprovante do pagamento de remuneração, consignando a identificação completa da empresa, inclusive com o seu número no CNPJ, o número de inscrição do segurado no RGPS, o valor da remuneração paga, o desconto da contribuição efetuado e o compromisso de que a remuneração paga será informada na GFIP e a contribuição correspondente será recolhida;

VI - prestar à RFB todas as informações cadastrais, financeiras e contábeis de interesse dos mesmos, na forma por ela estabelecida, bem como os esclarecimentos necessários à fiscalização;

VII - exibir à fiscalização da RFB, quando intimada para tal, todos os documentos e livros com as formalidades legais intrínsecas e extrínsecas, relacionados com as contribuições sociais;

VIII - informar mensalmente, em GFIP emitida por estabelecimento da empresa, com informações distintas por tomador de serviço e por obra de construção civil, os seus dados cadastrais, os fatos geradores das contribuições sociais e outras informações de interesse da RFB, na forma estabelecida no Manual da GFIP;

IX - matricular-se no CEI – Cadastro Específico do INSS, dentro do prazo de trinta dias contados da data do início de suas atividades, quando não inscrita no CNPJ;

X – matricular no CEI a obra de construção civil executada sob sua responsabilidade, dentro do prazo de trinta dias contados do início da execução.

### Matrícula CEI

A inclusão no CEI será efetuada verbalmente, pelo sujeito passivo, em qualquer Unidade da Receita Federal do Brasil, independente da jurisdição, exceto a obra de construção civil executada por empresas em consórcio, que deverá ser matriculada exclusivamente na Unidade da Receita Federal do Brasil jurisdicionante do estabelecimento matriz da empresa líder.

O responsável por obra de construção civil fica dispensado de efetuar a matrícula no cadastro CEI, caso tenha recebido comunicação da RFB informando o cadastramento automático de sua obra de construção civil, a partir das informações enviadas pelo órgão competente do município de sua jurisdição..

## **Cadastro Específico do INSS (CEI), Matrícula CEI:**

No ato da inclusão no CEI, deverão ser informados todos os dados identificadores do contribuinte, do co-responsável e do contador, quando for o caso, não sendo exigido nenhum documento comprobatório nesta ocasião, com exceção do contrato de empreitada total de obra a ser realizada por empresas em consórcio, onde este tem tratamento especial abaixo. As informações fornecidas são de sua inteira responsabilidade, podendo a qualquer momento ser exigido a sua comprovação.

A matrícula no Cadastro Específico do INSS (CEI) será efetuada das seguintes formas:

verbalmente, pelo sujeito passivo, em qualquer unidade de atendimento da RFB, independentemente da jurisdição;

verbalmente, pelo responsável pela obra de construção civil, pessoa física, em qualquer unidade de atendimento da RFB, independente do endereço da obra;

verbalmente, pelo responsável pela obra de construção civil, pessoa jurídica, em qualquer unidade de atendimento da RFB, independente do endereço da obra;

[via Internet;](#)

na unidade de atendimento da RFB jurisdicionante do estabelecimento matriz da empresa líder, quando tratar-se de contrato de empreitada total, celebrado com consórcio constituído exclusivamente de empresas construtoras;

de ofício, emitida por servidor da RFB, nos casos em que for constatada a não existência de matrícula de estabelecimento ou de obra de construção civil no prazo de trinta dias contados do início de suas atividades.

### **Observação:**

Quando a inclusão da matrícula CEI for efetivada pela Internet será emitido automaticamente um comprovante de cadastramento e quando for na unidade de atendimento da RFB será entregue ao contribuinte impressão da tela do cadastro do sistema.

### **Matrícula de Obra de Construção Civil**

a) Pessoa física, informar:

Denominação social ou o nome do proprietário do imóvel, do dono da obra ou do incorporador;

Endereço completo da obra, inclusive Lote, Quadra e CEP;

Número do CPF do proprietário ou dono da obra;

Área e Tipo da obra

b) Pessoa Jurídica, informar

Dados da Pessoa Jurídica;

Endereço completo da obra, inclusive Lote, Quadra e CEP;

Área e Tipo da obra.

### **Observação:**

Tratando-se de **contrato de empreitada total de obra** a ser realizada por empresas em consórcio, a matrícula da obra será efetuada no prazo de trinta dias do início da execução, na unidade de atendimento da RFB circunscricionante do estabelecimento centralizador da empresa líder e será expedida com a identificação de todas as empresas consorciadas e do próprio consórcio.

### **Estão Desobrigados da Apresentação de Escrituração Contábil:**

I - as pessoas físicas equiparadas a empresa, matriculadas no CEI;

II - o pequeno comerciante, nas condições estabelecidas pelo Decreto-lei nº 486, de 1969, e seu regulamento;

III - a pessoa jurídica tributada com base no lucro presumido, de acordo com a legislação tributária federal, e a pessoa jurídica optante pelo Sistema Integrado de Pagamento de Impostos e Contribuições das Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - SIMPLES, desde que escriturem Livro Caixa e Livro de Registro de Inventário.

### **Obrigação Principal**

O responsável por obra de construção civil está obrigado a recolher as contribuições arrecadadas dos segurados e as contribuições a seu cargo, incidentes sobre a remuneração dos segurados utilizados na obra e por ele diretamente contratados, de forma individualizada por obra e, se for o caso, a contribuição social previdenciária incidente sobre o valor pago à cooperativa de trabalho, em documento de arrecadação identificado com o número da matrícula CEI.

### **Competência Para Regularização Da Obra**

I) Compete à Unidade da Receita Federal do Brasil da jurisdição do estabelecimento matriz do responsável pela

matrícula a expedição da CND ou da CPD-EN de **obra de construção civil de pessoa jurídica**.

II) Compete à Unidade da Receita Federal do Brasil do local da obra a expedição da CND ou da CPD-EN de **obra de construção civil de pessoa física**

#### **Documentos para Regularização da Obra:**

A documentação necessária à regularização de obra de construção civil é específica para cada tipo de obra e pode ser consultada na [Instrução Normativa RFB nº 971, de 13 de novembro de 2009](#).

#### **Documentos para regularização de obra de Pessoa Física:**

Para regularização da obra de construção civil, o proprietário, o dono da obra, deverá apresentar, na Unidade de Atendimento da RFB da localidade da obra:

Declaração e Informação Sobre Obra (DISO), conforme modelo previsto no [Anexo V da IN RFB nº 971, de 13/11/2009](#), devidamente preenchida e assinada pelo responsável pela obra ou representante legal da empresa, em duas vias;

Planilha com Relação de Prestadores de Serviços, [Anexo VI da IN RFB nº 971, de 13/11/2009](#) assinada pelos responsáveis pela empresa, em duas vias;

Original (acompanhado de cópia) ou cópia autenticada do Alvará de concessão de licença para construção ou projeto aprovado pela prefeitura municipal, este quando exigido pela prefeitura ou, na hipótese de obra contratada com a Administração Pública, não-sujeita à fiscalização municipal, o contrato e a ordem de serviço ou a autorização para o início de execução da obra;

Original (acompanhado de cópia) ou cópia autenticada do Habite-se ou certidão da prefeitura municipal ou projeto aprovado ou, na hipótese de obra contratada com a Administração Pública, termo de recebimento da obra ou outro documento oficial expedido por órgão competente, para fins de verificação da área a regularizar;

Quando houver mão-de-obra própria, documento de arrecadação comprovando o recolhimento de contribuições sociais previdenciárias e das destinadas a outras entidades e fundos, com vinculação inequívoca à matrícula CEI da obra e respectiva GFIP relativa à matrícula CEI da obra e, quando não houver mão-de-obra própria, a GFIP com declaração de ausência de fato gerador (GFIP sem movimento);

A nota fiscal, a fatura ou o recibo de prestação de serviços em que conste o destaque da retenção de 11% (onze por cento) sobre o valor dos serviços, emitidos por empreiteira ou subempreiteira que tiverem sido contratadas com vinculação inequívoca à matrícula CEI da obra, e a GFIP relativa à matrícula CEI da obra;

A nota fiscal ou a fatura relativa aos serviços prestados por cooperados intermediados por cooperativa de trabalho, que esteja vinculada à matrícula CEI da obra e a GFIP do responsável pela obra, vinculada à respectiva matrícula CEI.

**Nota:** Não será exigida comprovação de apresentação de GFIP de pessoa física responsável por execução de obra de construção civil, quando a regularização se der integralmente por aferição indireta ou em relação à eventual diferença apurada no ARO.

Original (acompanhado de cópia) ou cópia autenticada da Certidão de Nascimento do menor e documento de identidade do declarante (pai ou mãe) quando se tratar de regularização de obra em nome de menor;

Original (acompanhado de cópia) ou cópia autenticada da documento oficial que comprove a condição de inventariante ou arrolante do declarante quando se tratar de regularização de obra em nome de espólio;

Quando se tratar de regularização de obra rural (fora do perímetro urbano), apresentar projeto arquitetônico ou laudo técnico ambos acompanhados de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), em que comprove a execução e especifique os dados necessários ao enquadramento.

Documento de identificação;

#### **Documentos para regularização de obra de Pessoa Jurídica**

Para regularização da obra de construção civil, o proprietário, o dono da obra, o incorporador ou a empresa construtora contratada para executar obra por empreitada total deverá apresentar, em qualquer Unidade de Atendimento da RFB jurisdicionante de seu estabelecimento matriz:

Declaração e Informação Sobre Obra (DISO), conforme modelo previsto no [Anexo V da IN RFB nº 971, de 13/11/2009](#), devidamente preenchida e assinada pelo responsável pela obra ou representante legal da empresa, em duas vias;

Planilha com Relação de Prestadores de Serviços, [Anexo VI da IN RFB nº 971, de 13/11/2009](#) assinada pelos responsáveis pela empresa, em duas vias;

Original (acompanhado de cópia) ou cópia autenticada do Alvará de concessão de licença para construção ou projeto aprovado pela prefeitura municipal, este quando exigido pela prefeitura ou, na hipótese de obra contratada com a Administração Pública, não-sujeita à fiscalização municipal, o contrato e a ordem de serviço ou a autorização para o início de execução da obra;

Original (acompanhado de cópia) ou cópia autenticada do Habite-se ou certidão da prefeitura municipal ou projeto aprovado ou, na hipótese de obra contratada com a Administração Pública, termo de recebimento da obra ou outro documento oficial expedido por órgão competente, para fins de verificação da área a regularizar;

Quando houver mão-de-obra própria, documento de arrecadação comprovando o recolhimento de contribuições sociais previdenciárias e das destinadas a outras entidades e fundos, com vinculação inequívoca

à matrícula CEI da obra e, a respectiva GFIP relativa à matrícula CEI da obra e, quando não houver mão-de-obra própria, a GFIP com declaração de ausência de fato gerador (GFIP sem movimento);

A nota fiscal, a fatura ou o recibo de prestação de serviços em que conste o destaque da retenção de 11% (onze por cento) sobre o valor dos serviços, emitidos por empreiteira ou subempreiteira que tiverem sido contratadas com vinculação inequívoca à matrícula CEI da obra, e a GFIP relativa à matrícula CEI da obra.

A nota fiscal ou a fatura relativa aos serviços prestados por cooperados intermediados por cooperativa de trabalho, que esteja vinculada à matrícula CEI da obra e a GFIP do responsável pela obra, vinculada à respectiva matrícula CEI.

Certidão de Nascimento do menor e documento de identidade do declarante (pai ou mãe) quando se tratar de regularização de obra em nome de menor;

Documento oficial que comprove a condição de inventariante ou arrolante do declarante quando se tratar de regularização de obra em nome de espólio;

Quando se tratar de regularização de obra rural (fora do perímetro urbano), deverá ser exigido projeto arquitetônico ou laudo técnico ambos acompanhados de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), em que comprove a execução e especifique os dados necessários ao enquadramento.

Contrato social original de constituição da empresa ou cópia autenticada, para comprovação das assinaturas dos responsáveis legais constantes da DISO e, no caso de sociedade anônima, de sociedade civil ou de cooperativa, apresentar também a ata de eleição dos diretores e cópia dos respectivos documentos de identidade;

Cópia do último balanço acompanhado de declaração da empresa, sob as penas da lei, firmada pelo representante legal e pelo contador responsável com identificação do seu registro no CRC de que a empresa possui escrituração contábil regular Escrituração Contábil Digital (ECD) do período da obra.

Certidão negativa de débitos referentes à obra de construção civil – Essa certidão não poderá ser obtida via internet, devendo o contribuinte solicitá-la nas [unidades de atendimento da Receita Federal do Brasil](#).

## Obrigações dos Municípios

O Município, por intermédio do órgão competente, fornecerá relação de alvarás para construção civil e documentos de "habite-se" concedidos (art. 50 da Lei 8.212/91, com redação dada pela Lei nº 9.476, de 23/07/97).

A relação de alvarás e "habite-se" concedidos deverá ser encaminhada até o dia 10 do mês seguinte, apresentada em arquivo digital. A Não apresentação sujeitará o dirigente do órgão municipal à penalidade prevista na alínea "f" do inciso I do art. 283" do Decreto 3.048/99.

**Para os Municípios que não tenham um sistema próprio de controle de alvarás e "habite-se" a RFB disponibiliza um sistema, sem ônus, que pode ser obtido no link abaixo.**

[Sisobra-Pref - Sistema de Gerenciamento de Obras \(Módulo Prefeitura\)](#)