

UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ

PRISCILA APARECIDA GONÇALVES DOS SANTOS

**ESTUDO DO RECOLHIMENTO DE TRIBUTOS PARA BAIXA DE OBRIGAÇÕES
NA ÁREA DA CONSTRUÇÃO CIVIL: UM LEVANTAMENTO PARA FECHAMENTO
E CERTIFICAÇÃO DA OBRA**

CURITIBA

2017

PRISCILA APARECIDA GONÇALVES DOS SANTOS

**ESTUDO DO RECOLHIMENTO DE TRIBUTOS PARA BAIXA DE OBRIGAÇÕES
NA ÁREA DA CONSTRUÇÃO CIVIL: UM LEVANTAMENTO PARA FECHAMENTO
E CERTIFICAÇÃO DA OBRA**

Monografia apresentada como requisito parcial à obtenção do título de Especialista, curso de Especialização em Gestão Contábil e Tributária, Setor de Ciências Sociais Aplicadas, Universidade Federal do Paraná.

Prof. MSc Luiz Carlos de Souza

CURITIBA

2017

RESUMO

A presente monografia escrita é um estudo de caso sobre uma empresa do ramo de construção e incorporação estabelecida no município de Curitiba, a obra em questão se refere a um empreendimento residencial, de alto padrão, localizado num bairro nobre de Curitiba. O trabalho abrange especificamente o recolhimento de tributos, os quais são o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) e o Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), tanto sobre a mão de obra própria da construtora, quanto sobre a mão de obra terceirizada, através da contratação dos empreiteiros e subempreiteiros. O recolhimento correto destes impostos, conforme estipulados em lei municipal e federal são essenciais e obrigatórios para a emissão definitiva da Certidão Negativa de Débitos de cada tributo específico, direcionando enfim para a obtenção do Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra (CVCO), documento que comprova a conclusão do empreendimento para assim seguir com a entrega do empreendimento aos clientes.

Palavras chave: ISSQN – INSS – Certidão Negativa de Débitos – CVCO.

ABSTRACT

The present written monograph is a case study about a construction and incorporation company established in the city of Curitiba, the work in question refers to a residential project of high standard, located in a noble neighborhood of Curitiba. The work specifically covers the collection of taxes, which are the ISSQN and the National Social Security Institute (INSS), both on the contractor's own workforce and on the outsourced workforce , Through the contracting of contractors and subcontractors. The correct collection of these taxes, as stipulated by municipal and federal law, are essential and mandatory for the definitive issuance of the Negative Debt Certificate of each specific tax, directing finally to obtain the Certificate of Completion Inspection Certificate (CVCO), document that Confirms the completion of the venture to follow the delivery of the venture to customers.

Key-words: ISSQN – INSS – Negative Debt Certificate – CVCO.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	5
1.1	PROBLEMA DE PESQUISA	5
1.2	OBJETIVOS	5
1.2.1	Objetivo Geral	5
1.2.2	Objetivo Específico	6
1.3	JUSTIFICATIVA DO ESTUDO	6
1.4	ORGANIZAÇÃO DO CONTEÚDO	6
2	FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	7
2.1	CARACTERIZAÇÃO	7
2.1.1	Conceitos da Área da Construção Civil	7
2.1.2	Perspectiva Processos Internos	10
3	METODOLOGIA DA PESQUISA	15
3.1	TIPOLOGIA DE PESQUISA QUANTO AOS OBJETIVOS	15
3.2	TIPOLOGIA DE PESQUISA QUANTO AOS PROCEDIMENTOS	15
3.3	TIPOLOGIA DE PESQUISA QUANTO A ABORDAGEM DO PROBLEMA	16
4	RESULTADOS E DISCUSSÕES	18
4.1	DESCRIÇÃO DA EMPRESA	18
4.2	ANÁLISE DOS RESULTADOS	18
4.2.1	Perspectivas	18
4.2.2	Processo interno	21
4.2.3	Perspectiva financeira	24
4.2.3.1	Contribuição Previdenciária	25
4.2.3.2	Imposto sobre Serviços	30
4.2.3.3	Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras	37
4.2.4	Perspectiva Aprendizagem e Crescimento	40
5	CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÕES	42
	REFERÊNCIAS	43

1 INTRODUÇÃO

1.1 PROBLEMA DE PESQUISA

A área de construção civil abrange uma diversidade de atividades, como: a construção, a demolição, a reforma, a ampliação de edificação ou qualquer outra benfeitoria.

Uma obra pode levar semanas, meses ou anos e quando finalizada deve estar devidamente regulamentada perante o fisco. As empreiteiras, as construtoras e incorporadoras assim como planejam, projetam e executam as suas obras, devem ter um ótimo planejamento tributário, prevenindo-se desde as contratações de prestadores de serviços até o final da obra, assim ao solicitar a Certidão Negativa de Débitos (CND) do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) e a CND do Imposto sobre Serviço de Qualquer Natureza (ISSQN), para a regularização da obra para fins de Certificado de Vistoria de Conclusão de obras (CVCO) já obtenham todo o valor de imposto recolhido conforme tamanho e padrão da obra calculado pelo Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB).

Como identificar os encargos tributários considerando as características dos contratos, a documentação da obra, a relação entre os contratados e os subcontratados para manter, organizar e protocolar o processo de obtenção de CND?

1.2 OBJETIVOS

1.2.1 Objetivo Geral

O objetivo geral do trabalho é identificar os encargos tributários considerando as características dos contratos, a documentação da obra, a relação entre os contratados e os subcontratados para manter, organizar e protocolar o processo de obtenção de CND.

1.2.2 Objetivo Específico

Este estudo apresenta os seguintes objetivos específicos: (i) Levantar as informações pertinentes à administração e controle das obras; (ii) Demonstrar os procedimentos mais adequados para verificar a incidência de tributos em função das características dos contratos de empreiteiros e subempreiteiros; (iii) Propor a organização dos documentos necessários para o processo de obtenção da CND.

1.3 JUSTIFICATIVA DO ESTUDO

Os principais pontos é apresentar os procedimentos adequados para a obtenção da CND. Levantar os tipos de contratos no setor da construção civil para evitar a adoção de procedimentos que possam dificultar a liberação da obra. Contribuir para melhorar a reestruturação da baixa das obrigações tributárias nas obras administradas pela empresa. Criar um check-list de procedimentos administrativos e tributários para validar os requisitos das obrigações que incidem sobre as obras, contratantes e contratados da empresa.

1.4 ORGANIZAÇÃO DO CONTEÚDO

Este trabalho apresenta a seguinte estrutura: fundamentação teórica, metodologia da pesquisa, estudo de caso da empresa AB Construtora & Incorporadora Ltda., análise e discussão das informações e considerações finais.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

2.1 CARACTERIZAÇÃO

2.1.1 Conceitos da Área da Construção Civil

A construção civil é um setor de grande proporção. Nesta área apresentam-se construtoras, engenharias, empreiteiras e incorporadoras desde o baixo padrão até o mais alto padrão de construção atendendo toda a população.

De acordo com a revista da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC, 2016, p.6) “O Brasil vive o momento mais importante da sua história recente e seu desfecho marcará, obrigatoriamente, o começo de um novo ciclo. Um ciclo de mudança que atenda o desejo da população”.

Na sequência a construção civil em números:

A CBIC tem desenvolvido estudos propositivos nas suas mais diversas áreas de atuação, em parceria com renomados especialistas, e os coloca a disposição para análise e, se necessário, apresentação presencial e discussões específicas.

Abaixo segue a construção civil em números:

- Participa com 6,4% do PIB nacional (2015 IBGE);
 - Representa 28,3% do PIB industrial (2015 IBGE);
 - Representa 55,5% do investimento nacional (2015 IBGE);
 - Em 2015, o PIB da construção recuou 7,6% e o PIB nacional 3,6%;
 - O estoque de trabalhadores formais do setor de construção foi de 2.617.234 (CAGED TEM – MAR 2016);
- (CBIC, 2016, p.6).

A força deste setor é enorme, grande parte das demandas sociais e econômicas do Brasil tem como solução produtos da construção como: moradia, saneamento básico e infraestrutura.

Na visão global, assim como em toda área empresarial, a construção civil precisa de uma boa contabilidade e de bons controles internos, segundo Costa (2000, p.9) “a contabilidade é a ciência do patrimônio individual, o empreendimento em ação, a entidade, que estuda sua dinâmica e estática, quantitativa e qualitativamente, de forma a explicar suas causas e seus efeitos”. Portanto, é essencial para as tomadas de decisão.

O presente estudo trata-se do caso de uma incorporadora que tem como definição por Antônio (2003, p.15), “considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação, total ou parcial, de edificações, ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas”.

No ponto de vista de Sousa:

Incorporação imobiliária é a atividade exercida pelo incorporador com o propósito de promover e realizar a construção de edificações destinadas a serem por ele alienadas. Incorporador é a pessoa, física ou jurídica, responsável pelo empreendimento imobiliário desde a sua concepção até a sua alienação, incluindo todas as etapas necessárias de planejamento, registro e execução das obras, comercialização e entrega das frações negociáveis (unidades, metros quadrados) etc.) (SOUSA, 2015, p.81).

“A incorporadora atua essencialmente como um ente industrial que adquire diversos insumos e vende a unidade imobiliária que produz. Portanto, a receita operacional das incorporadoras está atrelada a venda de unidades imobiliárias. ” (SOUSA, 2015, p. 82).

Os empreendimentos podem ser de diversas naturezas, como: condomínios residenciais, condomínios comerciais, galpões e loteamentos.

Nas incorporadoras é comum que cada empreendimento responda por si só, estas então definidas como Sociedades de Propósito Específico (SPE):

As SPE são pessoas jurídicas criadas com o objeto social bem definido, habitualmente a realização de determinado empreendimento, e prazo de duração limitado à conclusão e entrega do empreendimento. Uma SPE pode ser criada sob qualquer tipo societário, podendo ser uma sociedade limitada, uma sociedade por ações ou qualquer outro admitido pela legislação brasileira para criação de pessoas jurídicas em geral (SOUSA, 2015, p.82).

As incorporadoras podem elas mesmas executar a construção, assim como delegar para terceiros, contratando uma construtora ou empreiteira ou uma empresa de engenharia. Porém conforme Lei nº 4.591/1964, Art.31 “A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador”.

A incorporadora objeto do estudo opta pelo Patrimônio de Afetação, que vem a ser:

A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes (BRASIL, Lei 4.591/1964 com alterações da lei 10.931/2004, Art. 31-A.).

O Patrimônio de Afetação não responde por dívidas da incorporadora. Porém o patrimônio da incorporadora pode vir a responder por dívidas do patrimônio de afetação.

Assim a empresa também opta pelo Regime Especial de Tributação (RET):

Art. 1º Fica instituído o regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, em caráter opcional e irrevogável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

Art. 3º O terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária sujeitas ao regime especial de tributação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, não responderão por dívidas tributárias da incorporadora relativas ao Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas - IRPJ, à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e à Contribuição para os Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP, exceto aquelas calculadas na forma do art. 4º sobre as receitas auferidas no âmbito da respectiva incorporação.

Parágrafo único. O patrimônio da incorporadora responderá pelas dívidas tributárias da incorporação afetada (BRASIL, Lei nº 10.931, 2004).

Os requisitos para optar pelo RET são:

- Afetação do terreno e das acessões objetos da incorporação imobiliária;
- Inscrição de cada incorporadora afetada no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), vinculada ao evento – Inscrição de Incorporação Imobiliária – Patrimônio de Afetação;
- Apresentação do termo de opção pelo RET a Delegacia da Receita Federal (DRF) ou a Delegacia da Receita Federal de Administração Tributária (DERAT) com jurisdição sobre o estabelecimento matriz da pessoa jurídica.

Sendo um sistema simplificado de recolhimento dos tributos, mediante ao pagamento de 4% da receita mensal recebida, conforme (TABELA 1).

TABELA 1 - TRIBUTOS E SUAS RESPECTIVAS ALÍQUOTAS DO RECOLHIMENTO DO RET:

Tributo	Alíquota
COFINS	1,71%
PIS	0,37%
IRPJ	1,26%
CSLL	0,66%

FONTE: Receita Federal do Brasil (RFB) Adaptado pelo autor (2016).

2.1.2 Perspectiva Processos Internos

Todo este processo, do início ao fim, que envolve desde a aquisição do terreno até a entrega do empreendimento deve ser planejado para obter sucesso, pois “o produto final (casa, apartamento, escritório, loja) é resultado de um longo trabalho que se inicia na aquisição do terreno e na concepção do produto pela incorporadora, até o recebimento das chaves e a utilização do bem pelo adquirente do imóvel” (SECOVI-SP/ CBCI, 2016, p.13).

E a legalização da obra culmina com a obtenção do “Habite-se”, documento expedido pela prefeitura ou região administrativa, atestando a conclusão, total ou parcial da obra. Conforme SECOVI-SP/ CBCI:

Os principais passos, sob responsabilidade do incorporador/construtor, no processo de legalização do empreendimento, reforçando que eles devem estar adequados as especificações do município onde está sendo executada a obra:

- Levantamento, no município, dos documentos necessários para a obtenção do alvará de construção e licenciamento inicial;
- Aprovação do projeto de construção pela municipalidade e demais órgãos competentes;
- Havendo necessidade de demolição, antes da conclusão, deverá ser feito o levantamento da legislação e dos documentos necessários para execução desta etapa;
- Elaboração e registro de memorial de Incorporação no Registro de Imóveis;
- Efetuar a comunicação previa a Delegacia Regional do Trabalho, antes do início, e ao final da obra, conforme legislação vigente;
- Efetuar matrícula da obra no Instituto Nacional do Seguro Social (INSS);
- Elaborar cronograma para obtenção do Auto de Conclusão, contemplando os documentos necessários e comprobatórios de recolhimento dos impostos;
- Efetuar a averbação do Auto de Conclusão no registro de imóveis, apresentando os documentos necessários, atendendo aos procedimentos

previamente levantados, e Certidão Negativa de Débitos do INSS. Uma boa prática é controlar, desde o início da obra, os recolhimentos durante a construção, à legalização dos recolhimentos de empreiteiros no INSS;

- Promover a instituição do condomínio (e se for o caso a especificação) no registro de imóveis, ocasião em que são abertas as matrículas das unidades privativas;
- Efetuar o cadastramento das unidades privativas na prefeitura, para efeito de lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU); Sem o Auto de Conclusão, o “Habite-se”, não é possível efetuar a entrega do empreendimento, por isso é importante reforçar a necessidade de um planejamento adequado para sua obtenção (SECOVI-SP/ CBCI, 2016, p.42).

Portanto, ao regularizar a obra para fins de certificação, é necessária a obtenção das CND's para fins previdenciários e fiscais. Basicamente cita-se a CND de INSS e ISSQN, e um dos fatores para retirar as CND's está bem descrito na Instrução Normativa (IN) 971/2009 - RFB, art.334:

A empresa contratante é obrigada a manter em arquivo, por empresa contratada, em ordem cronológica, à disposição da RFB, pelo prazo decadencial previsto na legislação tributária, as notas fiscais, as faturas ou os recibos de prestação de serviços e as correspondentes GFIP e, se for o caso, as cópias dos documentos relacionados no § 2º do art. 127, por disposição expressa no § 6º do art. 219 do RPS.

Parágrafo único. Para os fins do caput, a empresa contratante deverá exigir as cópias das GFIP emitidas pelas empresas contratadas, com informações específicas para a obra e identificação de todos os segurados que executaram serviços na obra e suas respectivas remunerações (BRASIL. Receita Federal do Brasil).

Que também vem relacionado pelo município de Curitiba:

As empresas estabelecidas no Município de Curitiba deverão manter a disposição da fiscalização municipal os documentos e a escrituração contábil e fiscal separada por obra, compreendendo notas fiscais de prestação de serviços, contratos de prestação de serviços, projetos de engenharia e notas fiscais de materiais aplicados vinculadas às obras para fins de análise quanto ao material aplicado e eventuais deduções (CURITIBA. Decreto nº 141, Art. 4º, §2º).

Um segundo fator é a correta tributação de uma empresa, que se dá pela Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) principal, como se detalha a seguir:

A maioria das empresas não se atenta, mas desde sua criação já estão comprometidas com um erro primordial que é o fato de seus cadastros nos entes governamentais não refletirem suas reais atividades, um dos erros que leva a empresa a ter sérios riscos fiscais é o CNAE inadequado, e o pior, só perceberão esse erro quando começam a aparecer os problemas. Mas, mas

que isso, escolher o CNAE representará na carga tributária a pagar (Redação: Administradores, 20 de junho de 2016).

A partir do momento que os trabalhadores estejam alocados em canteiros de obras temos que considerar o que dita a IN nº 971/2009 - RFB, Art. 72, § 1º, III: “A obra de construção civil edificada por empresa cujo objeto social não seja construção ou prestação de serviços na área de construção será enquadrada no código CNAE e grau de risco da construção civil e não da atividade econômica desenvolvida pela empresa, os trabalhadores alocados na obra serão considerados para fins do inciso I”.

Outro fator influenciador que vem a intervir na análise dos recolhimentos de INSS e ISSQN dentro de uma obra de construção civil, são as empresas optantes pelo Simples Nacional, estas devem seguir a Solução de Consulta nº 65/2012:

ASSUNTO: Contribuições Sociais Previdenciárias

EMENTA: SIMPLES NACIONAL. INSTALAÇÕES. EMPREITADA. A microempresa ou a empresa de pequeno porte prestadora de serviços de pintura predial e outros de natureza e modo de execução análogos, que têm por finalidade manter, conservar ou embelezar obra existente, ou aumentar-lhe a utilidade, é tributada na forma do Anexo III da Lei Complementar nº 123, de 2006. **Os serviços de acabamento de obra nova, tais como revestimentos, pintura e instalações em geral, se executados pela empresa contratada para a execução da obra ou por terceiro cuja atividade principal seja de construção civil, são tributados na forma do Anexo IV. Se executados por terceiro cuja atividade principal seja de manutenção, instalação ou conservação em geral, são tributados na forma do Anexo III.** Nas hipóteses de tributação pelo Anexo IV, é obrigatória a retenção da contribuição previdenciária, correspondente a 11% (ou 3,5%) sobre o valor bruto da nota fiscal do serviço. Já nas hipóteses de tributação pelo Anexo III, a retenção é incabível (BRASIL. Receita Federal do Brasil).

Um quarto fator são as novas regras sobre o Regime Substitutivo/Desoneração da folha de pagamentos, por conta das alterações promovidas pela lei nº 13.161/2015. Primeiramente a opção pela desoneração do responsável pelo Cadastro Especifico do INSS (CEI) em obras (QUADRO 1).

QUADRO 1 – OPÇÃO PELA DESONERAÇÃO POR MEIO DO RESPONSÁVEL PELO CEI:

MÃO DE OBRA PRÓPRIA – CNAE PRINCIPAL 412, 432, 433 e 439.		
OBRAS EM ANDAMENTO (GFIP 155)	Será mantido o regime de tributação atual, até a conclusão da obra.	
CEI CADASTRADO A PARTIR DE 01/12/2015 (GFIP 155)	Será opcional o regime de tributação, porém a alíquota de 4,5% a título de CPRB.	O regime optado deverá ser mantido até o final da obra.
ADMINISTRAÇÃO/CNPJ (GFIP 150 OU NA PRÓPRIA 155)	Será opcional para a competência 12/2015 de acordo com o recolhimento de 01/2016.	Em 01/2016, a recolher em 02/2016, poderá ser feita uma nova opção, a qual valerá para todo o ano de 2016, e assim a cada ano.

FONTE: Luciano Sottomaior (2016).

Segundo apresenta-se a opção pela desoneração dos não responsáveis pelo CEI em obras (QUADRO 2).

QUADRO 2 – OPÇÃO PELA DESONERAÇÃO POR EMPRESAS NÃO RESPONSÁVEIS PELO CEI:

EMPREITEIRAS PARCIAIS - CNAE PRINCIPAL 412, 432, 433, 439, e infraestrutura 421, 422, 429 e 431.		
TRABALHADORES INVESTIDOS EM OBRAS/CEI E ADMINISTRAÇÃO (GFIP 150)	Será opcional para a competência 12/2015 de acordo com o recolhimento de 01/2016.	Em 01/2016, a recolher em 02/2016, poderá ser feita uma nova opção, a qual valerá para todo o ano de 2016, e assim a cada ano.

FONTE: Luciano Sottomaior (2016).

O recolhimento do tributo INSS pode vir a ser auditada pela regularidade contábil ou pelo arbitramento/ aferição indireta, com base na área e no padrão do empreendimento:

A obra ou o serviço de construção civil, de responsabilidade de pessoa jurídica, deverá ser auditada com base na escrituração contábil, observado o disposto nos arts. 328 e 330, e na documentação relativa à obra ou ao serviço.

A base de cálculo para as contribuições sociais relativas à mão-de-obra utilizada na execução de obra ou de serviços de construção civil será aferida indiretamente, com fundamento nos §§ 3º, 4º e 6º do art. 33 da Lei nº 8.212, de 1991, quando ocorrer uma das seguintes situações:

I - quando a empresa estiver desobrigada da apresentação de escrituração contábil e não a possuir de forma regular;

II - quando não houver apresentação de escrituração contábil na forma estabelecida no § 5º do art. 47;

III - quando a contabilidade não espelhar a realidade econômico-financeira da empresa por omissão de qualquer lançamento contábil ou por não registrar o movimento real da remuneração dos segurados a seu serviço, do faturamento ou do lucro;

IV - quando houver sonegação ou recusa, pelo responsável, de apresentação de qualquer documento ou informação de interesse da RFB;

V - quando os documentos ou informações de interesse da RFB forem apresentados de forma deficiente (BRASIL. IN 971/2009 – RFB – Art. 380 e Art.381).

O recolhimento do tributo ISSQN na prefeitura de Curitiba será auditada pelo arbitramento:

Para os serviços previstos no caput do artigo 2º, deste decreto, a fixação da base de cálculo do imposto a ser lançado por arbitramento será apurada mediante o produto entre a área construída e o valor do metro quadrado, conforme índices divulgados pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Paraná - Sinduscon-PR, conforme o padrão construtivo definido no anexo III (CURITIBA. Decreto 141, Art. 8º).

Olhando pelo outro lado, segundo Amary (2016, p.7) “clientes cada vez mais bem-sucedidos sobre seus direitos, demandam produtos com elevado padrão de qualidade. Esperam receber o melhor. Exigem excelência”.

Como dizia o sábio Walt Disney (2011, p.40) “Você não constrói nada sozinho. Você descobre o que as pessoas querem e constrói para elas”.

“A construção civil brasileira tem empreendido grande esforço para manter-se na dianteira da aplicação de inovações em todos os segmentos de sua cadeia produtiva, num processo permanente de qualificação e desenvolvimento” (Martins, 2016, p.5). “Neste nosso negócio tão volátil não podemos nos dar o luxo de descansar sobre os louros das nossas vitórias, e nem ao menos, de fazer uma pausa para olhar o passado. As épocas e condições mudam com tanta rapidez que devemos manter nossa mira constantemente focada no futuro” (Walt Disney, 2011, contracapa).

Um mantra dos gestores atuais que deve ser levado em consideração em qualquer projeto como dito pelo Warren Buffet (2013, p.13) “São necessários vinte anos para construir uma reputação e apenas cinco minutos para destruí-la”. O planejamento é a base essencial para um empreendimento de sucesso!

3 METODOLOGIA

Com o objetivo geral do trabalho de identificar os encargos tributários considerando as características dos contratos, a documentação da obra, a relação entre os contratados e os subcontratados para manter, organizar e protocolar o processo de obtenção de CND.

O objeto deste estudo é o acompanhamento dos últimos meses de uma obra de construção civil, a qual se trata de um edifício residencial de alto padrão localizado em uma das áreas nobres do município de Curitiba no estado do Paraná (PR), sendo a proprietária e responsável pela obra uma empresa do segmento de incorporação e construção.

3.1 TIPOLOGIA DE PESQUISA QUANTO AOS OBJETIVOS

Esse estudo de caso é definido como descritivo, para Trivinões (1987), “este tipo de estudo pretende descrever os fatos e fenômenos de determinada realidade”.

E também como explicativo, que conforme Gil (1999) “visam identificar os fatores que determinam ou contribuem para a ocorrência dos fenômenos”.

Pretende-se descrever e explicar a razão e o porquê.

3.2 TIPOLOGIA DE PESQUISA QUANTO AOS PROCEDIMENTOS

A metodologia empregada é a técnica da pesquisa de estudo de caso, abordando coleta e análise de dados.

Segundo Yin (2005, p.21), “um estudo de caso é uma investigação empírica que investiga um fenômeno contemporâneo dentro de seu contexto da vida real, especialmente quando os limites entre o fenômeno e o contexto não estão claramente definidos”.

Os tipos de pesquisas utilizadas são a bibliográfica e a documental.

Na pesquisa bibliográfica visa-se todo um material referencial, como dita Cervo e Bervian (1983, p.55) “explica um problema a partir de referenciais teóricos publicados em documentos. Pode ser realizada independente ou como parte da pesquisa descritiva ou experimental. Ambos os casos buscam conhecer e analisar

as contribuições culturais ou científicas do passado existentes sobre um determinado assunto, tema ou problema”.

A documental, que pode ser definida por Silva e Grigolo (2002):

A pesquisa documental vale-se de materiais que ainda não receberam nenhuma análise aprofundada. Esse tipo de pesquisa visa, assim, selecionar, tratar e interpretar a informação bruta, buscando extrair dela algum sentido e introduzir-lhe algum valor, podendo, desse modo, contribuir com a comunidade científica a fim de que outros possam voltar a desempenhar futuramente o mesmo papel.

As principais fontes de dados documentais serão os contratos de prestação de serviços dos empreiteiros e subempreiteiros, as notas fiscais de prestação de serviços de construção civil, Guia de Recolhimento do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço e Informações a Previdência Social (GFIP) dos prestadores de serviços e de mão de obra própria; Guia de Recolhimento a Previdência Social (GPS). Por meio destes é feita uma análise profunda desde a classificação da atividade econômica até a correta tributação da empresa.

Em fontes da Prefeitura Municipal de Curitiba, da Receita Federal do Brasil (RFB) e da Previdência Social encontram-se os demais dados para enquadramento da obra e legislações pertinentes.

O ponto principal do estudo deste caso será identificar, descrever e analisar os empreiteiros e subempreiteiros, incluindo as declarações e recolhimentos de impostos de todas as fases da obra até os procedimentos finais em conjunto com o levantamento e obtenção das certificações, desde os procedimentos para a retirada da CND de INSS e a CND de ISS para fins do CVCO.

Um planejamento detalhado, com responsabilidades bem definidas, prazos, estudos e respectivas etapas, possibilita a análise e antecipação de ações para evitar que demora nas atividades criem um efeito em cadeia, refletindo em atraso na entrega do empreendimento.

3.3 TIPOLOGIA DE PESQUISA QUANTO A ABORDAGEM DO PROBLEMA

Quanto à abordagem do problema a tipologia de pesquisa abordada é a Qualitativa. Richardson (1999, p.80) cita que “os estudos que empregam uma

metodologia qualitativa pode descrever a complexidade de determinado problema, analisar a interação de certas variáveis, compreender e classificar processos dinâmicos vividos por grupos sociais”.

Na pesquisa qualitativa, o cientista é ao mesmo tempo o sujeito e objeto de suas pesquisas. O desenvolvimento da pesquisa é imprevisível. O conhecimento do pesquisador é parcial e limitado. O objetivo da amostra é de produzir informações aprofundadas e ilustrativas seja ela pequena ou grande, o que importa é que ela seja capaz de produzir novas informações (Deslauriers, 1991, p.58)

Descreve-se o procedimento por inteiro, pois não há um padrão estabelecido para a obtenção da CND, são fatos e pontos que divergem a cada contratação, ao empreiteiro ou subempreiteiro, ao regime tributário, as atualizações das taxas, as atualizações e criações de leis, decretos e normatizações, área e padrão do empreendimento.

4 RESULTADOS E DISCUSSÕES

4.1 DESCRIÇÃO DA EMPRESA

Para efeitos de estudo a empresa foi denominada ABC CONSTRUTORA & INCORPORADORA LTDA, sendo esta uma organização de Incorporação e Construção de Empreendimentos Imobiliários.

A empresa em questão existe no mercado há vinte anos atendendo a classe alta de Curitiba com seus empreendimentos alto padrão.

ABC é uma empresa sólida e transparente, que pauta sua atuação em princípios éticos de crescimento, aliados a responsabilidade ambiental e social. Reconhecido por sua qualidade construtiva, arquitetura e design diferenciados, compromisso com o meio ambiente e tecnologia.

Aliando sustentabilidade, inovação tecnológica e alto padrão, a empresa também celebra a conquista da certificação Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) pelos seus empreendimentos.

Atualmente a empresa ABC está com quatro obras em andamento, prevendo lançar até o final do ano de 2017 mais um empreendimento localizado bem no coração do Batel.

4.2 ANÁLISE DOS RESULTADOS

4.2.1 Perspectivas

Abaixo visa estabelecer as regras de regularidade previdenciária, entre o contratante e o contratado, no que diz respeito ao custeio previdenciário e obrigações acessórias para o setor de construção civil, buscando assim evitar restrições previdenciárias que possam comprometer o bom andamento do empreendimento.

Dossiê para arquivamento:

- Contrato de prestação de serviços;
- Nota fiscal (NF) com destaque da retenção de 11% ou 3,5%, conforme o caso;

- A NF deverá discriminar o serviço prestado, o CEI e o endereço oficial da obra, conforme alvará de construção;
- GFIP (regularmente informada);
- Analisar se está correta a tributação sobre a folha de salários/GFIP do prestador;
- Declaração de Opção da forma de recolhimento das contribuições sobre a folha – Lei 12.546/2011 (Desoneração);
- GPS da retenção código (cód.) 2631 (com o respectivo comprovante de recolhimento) - Obrigação Contratante;
- GPS cód. 2100/2119 ou 2003 (com o respectivo comprovante de recolhimento) - Obrigação Contratado;
- Certidão de associado ao Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Paraná (SINDUSCON-PR) para fins de validação do mandado de segurança com intuito da dispensa da retenção (conforme o caso);

Todas as empreiteiras e subempreiteiras de mão de obra deverão apresentar:

- Nota fiscal com destaque da retenção de INSS, e Declaração de Opção quanto a Lei 12.546/2011 (Desoneração), exceto as associadas ao SINDUSCON-PR dispensadas por força de Mandado de Segurança, mediante apresentação da certidão de associado ou empresas optantes pelo simples (apenas Anexo III).

i. Empresas não optante pelo Simples Nacional:

- GFIP 150, Fundo da Previdência e Assistência Social (FPAS) 507, Outras entidades 0079 e Risco Ambiental do Trabalho (RAT) 3%, vinculada ao CEI da obra, com a respectiva relação de trabalhadores alocados a obra, e informação da retenção sofrida, se houver emissão de NF no mês;

- Caso não haja nota fiscal no mês ou a empresa seja dispensada da retenção, deverá apresentar a GPS cód. 2100/2119, referente à contribuição previdenciária sobre a folha de pagamento (quitada).

ii. Empresas optantes pelo Simples Nacional (Anexo IV):

- GFIP 150, FPAS 507, Outras entidades 0000 (Isento), Simples 1, RAT 3% e FAP 1,0, vinculada ao CEI da obra, com a respectiva relação de trabalhadores

alocados a obra, e informação da retenção sofrida, se houver emissão de NF no mês;

- Caso não haja nota fiscal no mês ou a empresa seja dispensada da retenção, deverá apresentar a GPS cód. 2100/2119, referente à contribuição previdenciária sobre a folha de pagamento (quitada);

- Os empreiteiros optantes pelo simples que desenvolverem atividades na obra deverão apresentar a contribuição inerente ao setor da construção, ou seja, a patronal de 20% e o RAT de 3% incidentes sobre a folha de pagamento, desta forma, a GFIP deverá informar a opção de não optante pelo regime simplificado, código 1, para que o SEFIP abata os valores inerentes à atividade de construção civil, e estará dispensada apenas a contribuição destinada a outras entidades/terceiros de 5,8%, pois será tributada na forma do Anexo IV do Regime Simplificado por força da Lei Complementar 123/2006.

iii. Empresas optantes pelo Simples Nacional (Anexo III):

Apenas as empresas cuja atividade principal/CNAE seja de pintura, instalação, manutenção e conservação serão tributadas na forma do Anexo III do Regime Simplificado;

- GFIP 150, FPAS 507, Outras entidades 0000 (Isento), Simples 2 e RAT 0%, vinculada ao CEI da obra, com a respectiva relação de trabalhadores alocados a obra;

- Neste caso não cabe o instituto da retenção, desta forma, obrigatoriamente deverá apresentar a GPS cód. 2003, referente à contribuição previdenciária sobre a folha de pagamento (quitada).

A GFIP da competência 13 também deve compor os valores de remuneração da obra.

As regras acima são com relação à Previdência, porém acabe-se utilizando as mesmas para apresentação a Prefeitura Municipal de Curitiba. Enfim, esses são os principais pontos para o andamento da administração e controle das obras, para fins da retirada de CND de INSS e ISS.

4.2.2 Processo interno

Na empresa ABC no início do ano de 2017 implantou-se um processo desde o início da cotação e orçamento até o final do serviço prestado na obra pelos empreiteiros, exige-se de todos os setores da empresa uma análise sobre parte ou todo o processo.

Primeiramente se faz a homologação do possível contratado, processo que se repete a cada três meses, os documentos a serem solicitados e analisados são:

- ✓ Certidão Negativa Federal e Previdenciária;
- ✓ Certidão Negativa Estadual;
- ✓ Certidão Negativa Municipal;
- ✓ Certidão do ISS;
- ✓ Certidão do FGTS;
- ✓ Certidão Trabalhista;
- ✓ Certidão de Ações Trabalhistas;
- ✓ Certidão Negativa Federal Cível e Criminal;
- ✓ Certidão Simplificada;
- ✓ Demonstrações Contábeis e Financeiras;

Através destes documentos se analisa a saúde financeira da empresa em questão, e se identifica possíveis potenciais problemas. Se tudo em ordem é o prestador é homologado ou aprovado, caso contrário é feita uma análise mais profunda, solicitando extratos de dívidas, relatórios mais complexos, e a decisão sobre a contratação ou não, fica por responsabilidade do setor de suprimentos ou compras juntamente com o diretor da área de engenharia.

Com a homologação do prestador e sua contratação a primeira análise a ser feita, é a das atividades com relação ao CNAE principal, opção de regime, se optante ou não pelo Simples Nacional, assim é possível saber qual a tributação do empreiteiro, e se caso necessário orientar a correta tributação.

1. Como determinar a correta tributação de uma empresa?

À partir da CNAE principal, que deverá ser aquela de maior receita auferida, ou no primeiro ano, a esperada.

2. Que fatores podem influenciar na tributação de uma empresa?

LC 123/2006 – Simples Nacional.

Lei 12.546/2011 – Desoneração/Substituição.

3. Sabe-se que a obra de construção civil edificada por empresa cujo objeto social não seja construção ou prestação de serviços na área de construção civil, será enquadrada no código CNAE e grau de risco próprios da construção civil, e não da atividade econômica desenvolvida pela empresa. Esse é um dos pontos mais relevantes a ser cumpridos pelos prestadores dentro da construção civil.

Assim, a construtora ou incorporadora já sabe o que entra na soma do cálculo do INSS e ISS, já estabelece pontos a serem cumpridos com os empreiteiros e subempreiteiros.

O Contrato de prestação de serviços entre o contratante e o contratado deve ser bem especificado, com as atividades a serem realizadas, endereço e nome da obra, e outras regras gerais, e com a listagem de todos os documentos que deverão ser enviados mensalmente a construtora.

Com a 1ª (primeira) medição de serviços prestados é feito a conferência pelo administrativo da obra específica, de todos os documentos com relação à Previdência. Abaixo ckeck-list dos documentos que devem ser enviados mensalmente, em relação à competência anterior, pelo empreiteiro ou contratado:

- ✓ Holerites assinados dos funcionários alocados na obra;
- ✓ Folha ponto;
- ✓ Relação de funcionários;
- ✓ GFIP;
- ✓ FGTS e comprovante de quitação;
- ✓ GPS mão de obra própria e comprovante de quitação;
- ✓ Declaração de opção pela Desoneração, pelos optantes;
- ✓ Certidão de associado ao SINDUSCON/PR e o Mandado de Segurança, pelos associados;
- ✓ Contrato de prestação de serviços, do período;

Caso não sejam recebidos todos os documentos já estabelecidos em contrato, a medição atual será travada. Com a aprovação da medição, é emitida a NF.

Após emissão da NF deverá ser feita a conferência com relação aos dados da obra (nome, endereço e CEI) e as retenções de impostos.

Criou-se uma planilha de ckeck-list a ser preenchida mensalmente pelo administrativo da obra com os dados das documentações, a qual será acompanhada por todos em sequencia, conforme TABELA 2:

TABELA 2 - CHECK LIST ENTREGA DE DOCUMENTAÇÃO DE EMPREITEIROS

OBRA xxxxx							
CEI xxxxx							
EMPREITEIRO:		Xxxxxx					
CNPJ:		Xxxxxxx					
CONTATO:		(xx) xxxxxxxx					
1º PARTE							
DADOS DA NOTA FISCAL							
Nº NF		Data		Valor NF		Valor GPS	Competência
xxxxx		xxxxx		Xxxxx		xxxxx	xxxxx
2º PARTE							
TRABALHISTA							
Folha Ponto		Holerite		FGTS		GPS	
X		X		X		x	
3º PARTE							
GFIP							
Sefip	RE	CEI	Cod. 150	RAT 3%	CBO	Valor Ret. Sefip – Lei nº 9711/98	Total tomador ou Sal. Contrib.
x	x	X	x	X	x	x	x

FONTE: Empresa ABC. Adaptado pelo autor (2017).

Os documentos trabalhistas são repassados ao Setor de Recursos Humanos (RH) para verificação e guarda, a fim de a construtora, corresponsável se resguardar para futuros processos trabalhistas que envolvem os empreiteiros. Atualmente a construtora responde por diversos processos trabalhistas, pois anteriormente não tinha um processo de análise e verificação desde a contratação, os documentos eram apenas solicitados e arquivados.

O Setor Fiscal faz uma segunda conferencia dos dados das notas fiscais e do lançamento em si no sistema, garantindo a correta retenção dos impostos. Com a apuração dos impostos retidos e emissão das GPS para o INSS retido e o Documento de arrecadação municipal (DAM) para o ISS retido, estas guias

individuais devem ser preenchidas com o nome do fornecedor, nº da NF, CEI e nome da obra.

Toda essa relação de documentos está sendo armazenadas em nuvem em ordem cronológica, conforme exigida pela Previdência Social: Obra – Empreiteiro – Competência – Notas fiscais com suas respectivas GPS e DAM, GFIP e GPS mão de obra própria do empreiteiro, Declaração de opção pela desoneração, Certidão de associado ao SINDUSCON/PR e Contrato de Prestação de Serviços. E mais a documentação de mão de obra própria da construtora, como GFIP e comprovante de recolhimento do INSS sobre mão de obra.

O mesmo arquivo utiliza-se para a apresentação a Prefeitura Municipal, com exceção de que a Prefeitura é somente a NF, DAM, Contrato de Prestação de Serviços e outros documentos específicos da obra em si. Porém também se faz um arquivo com os documentos impressos, o que hoje ainda é exigido pela Prefeitura Municipal de Curitiba. O arquivo físico também auxilia em uma futura fiscalização que possa ser realizada pela Previdência ou Prefeitura referente às CND's obtidas.

4.2.3 Perspectiva Financeira

Todo este processo é um planejamento previdenciário e municipal que visa buscar a redução de gastos e custos com o recolhimento de tributos para fins da emissão da CND.

Além de se resguardar de possíveis processos trabalhistas dos terceirizados dentro da obra. Pois com a análise mensal dos documentos dos próprios empreiteiros e subempreiteiros será possível à identificação de erros, problemas e questionamentos que poderão ser resolvidos dentro do mês.

No empreendimento Residencial EOS, estudo em questão não foi feito um planejamento adequado, conforme se estipula, portanto, foi um processo em tempo curto, que não teve oportunidade de análise e correção dos dados. Com isso tem se diversos processos trabalhistas, a construtora ABC teve que assumir recolhimentos de impostos como INSS e FGTS dos terceirizados, assim como rescisões trabalhistas, esses valores são deduzidos das retenções contratuais retidas no momento da medição, porém muitas das vezes os pagamentos assumidos pela construtora são maiores que os valores retidos dos empreiteiros e subempreiteiros

na época das medições. O valor retido como retenção de garantia é de 5% do valor de cada medição liberada.

Esse processo tem a visão de minimizar todos esses gastos além dos valores realmente devidos pela construtora.

4.2.3.1 Contribuição Previdenciária

A obra pode ser auditada com base na escrituração contábil e na documentação relativa ou por arbitramento. Sendo por arbitramento a mão de obra será calculada com base na área e no padrão do empreendimento, quando:

1. A contabilidade não espelhar o real custo com MO;
2. Por opção do contribuinte.

Na empresa ABC, o empreendimento residencial EOS, iniciou as obras em janeiro de 2013, se concluiu em agosto de 2016, e teve o CVCO emitido em setembro de 2016. Neste empreendimento os documentos de todo o processo foram levantados, analisados em torno de três meses (maio, junho e julho) antes da conclusão da obra. Para fins de arbitramento segue abaixo levantamento das áreas do empreendimento EOS:

TABELA 3 - LEVANTAMENTO DE METRAGENS E REDUTORES DO EMPREENDIMENTO EOS - continua

REDUTORES	M²
Planta 2º Subsolo	
Estacionamento	1.212,13
Bombas	17,17
Reuso Água de Chuva/ Caixa D'Água	12,22
Planta 1º Subsolo	
Estacionamento	1.218,01
Planta PAV. TÉRREO	
Estacionamento	897,94
Estacionamento – Visitantes	126,95
Planta 2º PAV.	
Estacionamento	1.123,96
Planta 3º PAV.	
Piscina Coberta	147,96
Planta Pav. Tipo (x 11)	
Sacada $13,55 + 13,53 = 27,08$	297,88
Churrasqueira $10,58 + 10,47 = 21,50$	231,55
Planta Pav. 11º, 17º e 23º (x 3)	
Sacada $13,55 + 28,96 = 42,51$	127,53
Churrasqueira $10,24 + 9,11 = 19,35$	58,05
Planta Pav. 12º, 18º e 24º (x 3)	

TABELA 3 - LEVANTAMENTO DE METRAGENS E REDUTORES DO EMPREENDIMENTO EOS – conclusão

Sacada 13,55 + 7,69 = 21,24	63,72
Churrasqueira 10,19	30,57
Planta Pav. 19º, 21º e 25º (x 3)	
Sacada 29,07 + 13,53 = 21,24	127,80
Churrasqueira 9,83 + 10,16 = 19,99	59,97
Planta Pav. 20º, 22º e 26º (x 3)	
Sacada 7,70 + 13,53 = 21,23	63,69
Churrasqueira 10,19	30,57
Planta Pav. 27º	
Sacada 24,40	24,40
Planta Pav. 28º	
Sacada 7,70	7,70
TOTAL	5.879,77

FONTE: Empresa ABC. Adaptado pelo autor (2017).

A estrutura de obrigação da Contribuição Previdenciária abrange os seguintes critérios a serem cumpridos:

- Critério Material: Pagar salários (ao enviar GFIP);
- Critério Espacial: Território Nacional;
- Critério Temporal: O adimplemento (a lei determina o dia 20 para

pagamento da GPS);

- Critério Subjetivo:

Sujeito Ativo – Fisco INSS (RFB)

Sujeito Passivo – Contribuinte ou Terceiro – Substituto Tributário (Retenção);

- Critério Quantitativo:

Base de cálculo – Folha de pagamento

Alíquota – 8, 9 ou 11% Segurado

20% Patronal

5,8% Outras Entidades

3,0% RAT.

O INSS utiliza a base de cálculo ou a folha de pagamento para levantamento dos valores a serem recolhidos e não as alíquotas de tributação, mas tem que haver a correta tributação, caso contrário, não entra no cálculo.

As notas fiscais de concreto usinado, argamassa usinada e massa asfáltica podem entrar no cálculo, 5% do valor dessas notas também é considerada remuneração.

O empreendimento EOS, como uma obra arbitrada, com emissão de CND de INSS em junho de 2016, o cálculo da mão de obra foi realizado com o CUB referente ao mês de maio de 2016. Abaixo simulação que não possui caráter oficial junto à Receita Previdenciária:

TABELA 4 – SIMULAÇÃO DE CÁLCULO PARA RECOLHIMENTO DA CONTRIBUIÇÃO PREVIDENCIÁRIA

Área da obra m ²	Área redutora m ²	Área p/ cálculo m ²	CUB do Mês – 05/2016	%	Valor M.O.	Valor INSS
18.670,61	5.879,77	15.730,73	1.618,08			Total recolher
			CUB – R16 – A			
100,00	X	161.808,00		4%	6.472,32	
100,00	X	161.808,00		8%	12.944,64	
100,00	X	161.808,00		14%	22.653,12	
15.430,73	X	24.968.147,51		20%	4.993.629,50	
Custo global		25.453.571,51			5.035.699,58	1.853.137,45

FONTE: Empresa ABC. Adaptado pelo autor (2017).

Pode se analisar que para fins da emissão de CND de INSS em junho de 2016 para o empreendimento EOS, o valor recolhido de INSS referente à obra, com mão de obra própria e de terceiros, deveria ser no total de R\$ 1.853.137,45.

Se na obra por completo este foi o valor recolhido e apresentado na Declaração de Informações sobre Obra (DISO), esta que torna digital o método de envio das informações dos fatos geradores de Contribuição Previdenciária, não é necessário arcar com mais nenhum recolhimento, porém se houver diferença, esta deverá ser recolhida para que a emissão da CND seja concedida.

O Contribuinte responsável pelo CEI passou a fazer a função de fiscal da RFB, pois ao pleitear a emissão de uma CND deverá enviar as informações da Empresa e dos Prestadores de Serviços através da sua Certificação Digital, sendo responsável “Sob as penas da Lei” pela Regularidade destas Declarações.

No fim para emissão da CND de INSS via Contabilidade ou via Aferição Indireta é necessário:

- ✓ DISO Eletrônica, devidamente preenchida e assinada via Certificação Digital;
- ✓ Agendamento pelo site da RFB (Atenção ao cronograma da obra!).

Na tabela 5 abaixo, demonstra-se os valores apresentados pelo empreendimento EOS para recolhimento da Contribuição Previdenciária:

TABELA 5 – VALORES PARA RECOLHIMENTO DA CONTRIBUIÇÃO PREVIDENCIÁRIA

Remuneração apresentada – JAVA	Remuneração Arbitrada	Sobra	A Recolher
R\$ 5.898.638,50	5.035.699,58	(R\$ 862.938,92)	R\$ 0,00
Remuneração apresentada – Documentada pelo empreendimento EOS	Remuneração Arbitrada	Diferença	A Recolher
R\$ 4.975.848,94	5.035.699,58	R\$ 59.850,64	R\$ 22.025,04

FONTE: Empresa ABC. Adaptado pelo autor (2017).

Primeiramente, demonstram-se os valores apresentados pelos empreiteiros e subempreiteiros a Previdência através de um relatório retirado diretamente na Previdência chamado JAVA, estes são os valores que foram vinculados no CEI da obra na entrega da GFIP. Por segundo, apresentam-se os valores das documentações levantadas pelo empreendimento EOS, são esses valores que a obra pode comprovar o recolhimento. Portanto como a obra tem comprovado um valor menor que o apresentado, teve de recolher a diferença do imposto INSS de R\$ 22.025,04.

Após entrega da DISO e pagamento da diferença do valor a CND de INSS é emitida com validade de seis meses, podendo ser prorrogada por mais seis meses, se necessário. Demonstra-se a CND emitida em junho de 2016, para a empresa ABC, empreendimento EOS – CEI 11.111.11111/11, conforme FIGURA 1:

FIGURA 1 – CND DE INSS
Certidao Negativa de Debito

http://cnd.dataprev.gov.br/CWS/BIN/cws_mv2.asp?COMS_BIN/SIW...



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil

CERTIDÃO NEGATIVA
DE DÉBITOS RELATIVOS ÀS CONTRIBUIÇÕES PREVIDENCIÁRIAS E ÀS DE TERCEIROS

Nº 001562016-88888107
Nome: ABC CONSTRUTORA & INCORPORADORA LTDA
CEI : 11.111.11111/11

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome relativas a contribuições administradas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU).

Esta certidão, válida apenas para o estabelecimento especificado, refere-se exclusivamente às contribuições previdenciárias e às contribuições devidas, por lei, a terceiros, inclusive às inscritas em DAU, não abrangendo os demais tributos administrados pela RFB e as demais inscrições em DAU, administradas pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), objeto de Certidão Conjunta PGFN/RFB.

Esta certidão tem a finalidade de averbação no Registro de Imóveis da obra de construção civil do imóvel localizado no seguinte endereço:

RUA PADRE AGOSTINHO 2545

BIGORILHO - CURITIBA - PR 80.710-000
COM AREA RESIDENCIAL DE OBRA NOVA DE: 00018670,61 (DEZOITO MIL E SE
ISCENTOS E SETENTA VIRGULA SESSENTA E HUM MT.QUADRADOS*****

A aceitação desta certidão está condicionada à finalidade para a qual foi emitida e à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço <<http://www.receita.fazenda.gov.br>>

Certidão emitida com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 01, de 20 de janeiro de 2010.

Emitida em 27/06/2016.
Válida até 24/12/2016. Certidão

emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

4.2.3.2 Imposto sobre Serviços

A estrutura de obrigação do Imposto sobre Serviços abrange os seguintes critérios a serem cumpridos:

- Critério Material: Prestar Serviços;
- Critério Espacial: Município onde o serviço é prestado;
- Critério Temporal: O adimplemento (a lei determina o dia 20 para pagamento da DAM);
- Critério Subjetivo:

Sujeito Ativo – Fisco Municipal (Prefeitura de Curitiba) Sujeito Passivo – Contribuinte ou Terceiro – Substituto Tributário (Empresas sediadas fora de Curitiba);

- Critério Quantitativo:

Base de cálculo – Valor dos Serviços

Alíquota – 5%

2% - ISS Simplificado

Para fins de emissão da CND de ISS a Prefeitura Municipal de Curitiba, arbitra a obra através do CUB versus metragem da obra. A CND de ISS da obra EOS foi emitida no início de julho, porém como a data de agendamento e entrega dos documentos ocorreu em junho de 2016, o CUB é referente ao mês de maio de 2016. Abaixo simulação que não possui caráter oficial:

TABELA 6 – SIMULAÇÃO DE CÁLCULO PARA RECOLHIMENTO DE ISS

Área m ²	CUB MO + Encargos Sociais	Total	5% - Valor do ISS a Recolher
18.670,61	975,24	18.208.325,70	910.416,28
CUB – R – 16A - MAIO/2016			

FONTE: Empresa ABC. Adaptado pelo autor (2017).

Ao solicitar a CND de ISS a Prefeitura de Curitiba, isso para construtoras estabelecidas no município de Curitiba, como o empreendimento EOS, os documentos enviados foram os seguintes listados abaixo:

- a) Cópia da ART - Anotação de Responsabilidade Técnica ou RRT - Registro de Responsabilidade Técnica pela execução da obra ou serviço;

- b) Cópia da carteira do responsável técnico junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou do Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU;
- c) Documento de Arrecadação Municipal - DAM do ISS do responsável técnico quando não houver vínculo empregatício ou societário comprovado com a construtora da obra;
- d) Cópia do alvará de construção, loteamento, demolição ou reforma e os respectivos dados estatísticos;
- e) Cópia do registro de imóveis, escritura de compra e venda, contrato de cessão de direitos, compromisso de compra e venda ou contrato de comodato;
- f) Cópia do CPF do proprietário do imóvel;
- g) Cópia dos contratos de prestação de serviços;
- h) Situação cadastral regular quanto ao ISS da empresa construtora e do responsável técnico com cadastro no Município de Curitiba;
- i) Cópia do ato constitutivo registrado e as respectivas alterações;
- j) Comprovação de vínculo empregatício do responsável técnico com a empresa construtora ou proprietário do imóvel por meio da apresentação da GFIP, livro de empregados, RAIS, carteira de trabalho;
- k) Relação das notas fiscais de prestação de serviços emitidas por obra;
- l) Matrícula CEI – Cadastro Específico do INSS da obra;
- m) Guia da Previdência Social – GPS;
- n) Projeto da construção;
- o) Declaração da composição dos custos, conforme modelo do anexo I;
- p) Planilhas com a composição de custos da obra, conforme modelos do anexo II, planilhas A, B e C. (em papel físico e em mídia).

Os itens o e p acima são levantados através dos anexos I e II mencionados no Decreto 141/2015 do Município de Curitiba demonstrada através da FIGURA 2 e 3. A FIGURA 4 traz as características dos padrões construtivos que devem ser considerados para o cálculo do recolhimento de ISS.

FIGURA 2 – DECLARAÇÃO DA COMPOSIÇÃO DOS CUSTOS – CONSTRUÇÃO CIVIL

1. IDENTIFICAÇÃO:		CONTRIBUINTE/ PRESTADOR		RESPONSÁVEL TRIBUTÁRIO/ PROPRIETÁRIO	
NOME/ RAZÃO SOCIAL					CNPJ/CPF
LOGRADOURO (rua, avenida, etc)					Nº
					COMPLEMENTO
BAIRRO	MUNICÍPIO	UF	CEP		
TELEFONE					E-MAIL
2. NATUREZA JURÍDICA DO TITULAR DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL					
<input type="checkbox"/>	Pessoa Física	<input type="checkbox"/>	Pessoa Jurídica	<input type="checkbox"/>	Condomínio
<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	Incorporador Imobiliário
3. DADOS DA OBRA					
ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO Nº/ANO	DATA DA CONCLUSÃO DA OBRA	ÁREA CONSTRUÍDA M ²	PADRÃO CONSTRUTIVO - CUB-PR (*)		
VALOR MATERIAL APLICADO - R\$	VALOR EMPREITADA/ SUBEMPREITADA - R\$	VALOR REMUNERAÇÃO EMPREGADOS DO PROPRIETÁRIO DA OBRA	VALOR ENCARGOS SOCIAIS DOS EMPREGADOS DO PROPRIETÁRIO DA OBRA - R\$		
4. REGIME DE CONSTRUÇÃO					
<input type="checkbox"/>	Empreitada Global	<input type="checkbox"/>	Empreitada de Mão de Obra	<input type="checkbox"/>	Administração
5. NATUREZA DOS PRESTADORES UTILIZADOS					
<input type="checkbox"/>	Pessoa Jurídica	<input type="checkbox"/>	Pessoa Física/ Autônomo	<input type="checkbox"/>	Empregado com vínculo empregatício
6. DOCUMENTOS APRESENTADOS					
<input type="checkbox"/>	Alvará de Construção/ Dados Estatísticos	<input type="checkbox"/>	Escritura Pública/ Registro de Imóveis	<input type="checkbox"/>	Notas Fiscais de Aquisição de Materiais
<input type="checkbox"/>	Planilhas com a composição do custo da obra-Anexo II (Planilhas A,B,C,D)	<input type="checkbox"/>	Guias de Recolhimento INSS - GPS	<input type="checkbox"/>	Notas Fiscais de Serviços (Tomados ou Prestados)
<input type="checkbox"/>	ART's/ RRT's	<input type="checkbox"/>	Instrumento de Mandato (Procuração)	<input type="checkbox"/>	Recibos/Comprovantes de Pagamentos feitos aos Prestadores PJ/ PF
<input type="checkbox"/>	Contratos de Prestação de Serviços	<input type="checkbox"/>	Matrícula do CEI da Obra	<input type="checkbox"/>	RG e CPF do Proprietário
<input type="checkbox"/>	Outros (especificar)				
7. INFORMAÇÕES ADICIONAIS					
Nº DO PROTOCOLO			Nº DA CERTIDÃO		
OUTRAS INFORMAÇÕES					
8. IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL PELA DECLARAÇÃO					
NOME				CPF	
QUALIFICAÇÃO				DATA	
ASSINATURA					

FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA (2015).

FIGURA 3 – COMPOSIÇÃO DO CUSTO DA OBRA

Planilha A - Composição de Custo da Obra - Notas Fiscais Emitidas por Construtora								
Nome do Proprietário:				CNPJ/ CPF:				
Alvará nº :				Metragem:				
Notas Fiscais Emitidas por Construtoras								
Nota Fiscal	Data Emissão	Construtora	CNPJ	Valor	Dedução	Base de Cálculo	Alíquota	ISS
			TOTAL					
Planilha B - Composição de Custo da Obra - Notas Fiscais dos Serviços Tomados								
Nome do Proprietário:				CNPJ/ CPF:				
Alvará nº :				Metragem:				
Notas Fiscais dos Serviços Tomados								
Nota Fiscal	Data Emissão	Prestador	CNPJ	Valor	Dedução	Base de Cálculo	Alíquota	ISS
Planilha C - DAMs de recolhimento por Substituição Tributária								
Nome do Proprietário:				CNPJ/ CPF:				
Alvará nº :				Metragem:				
Data	NF nº	Nome do Prestador de Serviços	CNPJ	Valor NF - R\$	ISS recolhido - R\$			
Planilha D - Composição de Custo da Obra - Material Aplicado								
Nome do Proprietário:				CNPJ/ CPF:				
Alvará nº :				Metragem:				
Material Aplicado								
Nota Fiscal	Data Emissão	Fornecedor	CNPJ	Valor				

FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA (2015).

FIGURA 4 – CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DO PADRÃO CONSTRUTIVO

Sigla	Nome e Descrição	Dormitórios
R1-B	Residência unifamiliar padrão baixo: 1 pavto., c/ 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.	2
R1-N	Residência unifamiliar padrão normal: 1 pavto, 3 dormit, sendo um suite c/ banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel)	3
R1-A	Residência unifamiliar padrão alto: 1 pavto, 4 dormit, sendo um suite c/ banh e closet, outro c/ banh, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, coz, AS completa e varanda (abrigo para automóvel)	4
RP1Q	Residência unifamiliar popular: 1 pavto, 1dormitório, sala, banheiro e cozinha	1
PIS	Residência multifamiliar - Projeto de interesse social: Térreo e 4 pavtos/tipo Pavto. térreo: Hall, escada, 4 apts/andar, c/ 2 dormit, sala, banh, coz e AS. Na área externa estão localizados o cômodo da guarita, c/ banh e central de medição. Pavto-tipo: Hall, escada e 4 apts/ andar, c/ 2 dormit, sala, banh, coz e AS.	2
PP-B	Residência multifamiliar - Prédio popular - padrão baixo: térreo e 3 pavtos-tipo Pavto. térreo: Hall de entrada, escada e 4 apts/andar c/ 2 dormit, sala, banh, coz e AS. Na área externa estão localizados o cômodo de lixo, guarita, central de gás, depósito c/ banh e 16 vagas descobertas. Pavto-tipo: Hall, escada e 4 apts/andar, c/ 2 dormit, sala, banh, coz e AS.	2
PP-N	Residência multifamiliar - Prédio popular - padrão normal: Garagem, pilotis e 4 pavts-tipo. Garagem: Escada, elev, 32 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. Pilotis: Escada, elev, hall de entrada, salão de festas, copa, 2 banh, central de gás e guarita. Pavto.-tipo: Hall de circulação, escada, elev e quatro apartamentos por andar, c/ três dormit, sendo um suite, sala de estar/jantar, banh social, coz, AS c/ banh e varanda.	3
R8-B	Residência multifamiliar padrão baixo: Pavto. térreo e 7 pavtos-tipo Pavto. térreo: Hall de entrada, elevador, escada e 4 apts/andar, c/ 2 dormit, sala, banh, coz e área para tanque. Na área externa estão localizados o cômodo de lixo e 32 vagas descobertas. Pavto.-tipo: Hall de circulação, escada e 4 apts/andar, c/ 2 dormit, sala, banh, coz e área para tanque.	2
R8-N	Residência multifamiliar, padrão normal: Garagem, pilotis e oito pavtos-tipo. Garagem: Escada, elev, 64 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo depósito e instalação sanitária. Pilotis: Escada, elev, hall de entrada, salão de festas, copa, 2 banh, central de gás e guarita. Pavto.-tipo: Hall de circulação, escada, elev e quatro apartamentos por andar, c/ três dormit, sendo um suite, sala de estar/jantar, banh social, coz, AS c/ banh e varanda.	3
R8-A	Residência multifamiliar, padrão alto: Garagem, pilotis e oito pavtos-tipo. Garagem: Escada, elev, 48 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. Pilotis: Escada, elev, hall de entrada, salão festas, salão de jogos, copa, 2 banh, central gás e guarita. Pavto. tipo: Halls de circulação, escada, elev e 2 apartamentos por andar, c/ 4 dormit, sendo um suite c/ banh e closet, outro c/ banh, banh social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, coz, AS completa e varanda.	4
R16-N	Residência multifamiliar, padrão normal: Garagem, pilotis e 16 pavtos-tipo. Garagem: Escada, elev, 128 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo depósito e instalação sanitária. Pilotis: Escada, elev, hall de entrada, salão de festas, copa, 2 banh, central gás e guarita. Pavto.-tipo: Hall de circulação, escada, elev e quatro apartamentos por andar, c/ três dormit, sendo um suite, sala de estar/jantar, banh social, coz e AS c/ banh e varanda.	3
R16-A	Residência multifamiliar, padrão alto: Garagem, pilotis e 16 pavtos-tipo. Garagem: Escada, elev, 96 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. Pilotis: Esc. elev, hall de entrada, salão de festas, salão de jogos, copa, 2 banh, central de gás e guarita. Pavto. tipo: Halls de circulação, escada, elev e 2 apartamentos por andar, c/ quatro dormit, sendo um suite c/ banh e closet, outro c/ banh, banh social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, coz, AS completa e varanda.	4
CSL-8	Edifício comercial, c/ lojas e salas: Garagem, pavto. térreo e oito pavtos-tipo. Garagem: Escada, elev, 64 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. Pavto. térreo: Escada, elev, hall de entrada e lojas Pavto. tipo: Halls de circulação, escada, elev e oito salas c/ sanitário privativo por andar.	-
CSL-16	Edifício comercial, c/ lojas e salas: Garagem, pavto. térreo e 16 pavtos-tipo. Garagem: Escada, elev, 128 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. Pavto. térreo: Escada, elev, hall de entrada e lojas Pavto.-tipo: Halls de circulação, escada, elev e oito salas c/ sanitário privativo por andar.	-
CAL-8	Edifício comercial andares-livres: Garagem, pavto. térreo e oito pavtos-tipo. Garagem: Escada, elev, 64 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. Pavto. térreo: Escada, elev, hall de entrada e lojas. Pavto-tipo: Halls de circulação, escada, elev e oito andares corridos c/ sanitário privativo por andar.	-
GI	Galpão industrial: Área composta de um galpão c/ área administrativa, 2 banh, um vestiário e um depósito.	-

Abreviaturas: AS= Área de Serviço; banh = banheiro(s); coz = cozinha; dormit= dormitórios; elev= elevadores; pavto = pavimentos (s)

FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA (2015).

Na tabela 7 abaixo, apresenta-se os valores do empreendimento EOS para recolhimento do ISS:

TABELA 7 – VALORES PARA RECOLHIMENTO DO ISS

Total de NFs RFB	Total de NFs R\$ 11.486.007,38	Diferença/ Sobra R\$ 6.722.318,31	Total a Recolher R\$ 336.115,92
Total de NFs utilizadas para ISS	Total de NFs R\$ 13.702.113,40	Diferença/ Sobra R\$ 4.506.212,29	Total a Recolher R\$ 225.310,61
Total de Remuneração Própria, conforme cálculo pela Prefeitura de Curitiba	Outras entidades R\$ 117.193,73	Remuneração Equivalente R\$ 2.020.581,55	Abatimento R\$ 5.805.332,85
Total de NFs + MO Própria	NFs + MO própria R\$ 19.507.446,25	Diferença/ Sobra (R\$ 1.299.120,56)	Total a Recolher R\$ 0,00

FONTE: Empresa ABC. Adaptado pelo autor (2017).

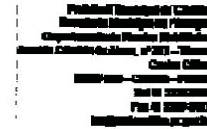
Observa-se que quanto aos valores do ISS o que se apresenta a Prefeitura em Notas fiscais e mais a remuneração de mão de obra própria da obra, é maior que o valor que deve ser recolhido, portanto não se fez necessário recolher diferença de ISS para fins da emissão da CND.

Agendada uma data para entrega dos documentos a Prefeitura Municipal de Curitiba, para a emissão de certidão de regularidade de ISS com finalidade de CVCO, é analisada pela Prefeitura e emitida a certidão de ISS, conforme FIGURA 5:

FIGURA 5 – CND DE INSS

Certidão Construção Civil

Página 1 de 1



Nº Controle: 18365
Código de Validação: OZNJOWMQ

De: Divisão do ISS
Para: UCE

A empresa : **ABC CONSTRUTORA & INCORPORADORA LTDA**, estabelecida na cidade de **CURITIBA**, com CNPJ nº **11.111.111/1111-11** solicita **CERTIDÃO NEGATIVA DO ISS**, para finalidade de:

- **CERTIFICADO DE VISTORIA DE CONCLUSÃO DE OBRA (CVCO), ALVARÁ Nº :341794**

Obs.: **OBRA COM 18670,61 M2**

De acordo com a documentação apresentada e que será anexada ao processo junto a Secretaria Municipal de Urbanismo, a empresa acima citada, bem como o profissional responsável técnico Sr(a). **JOÃO ANTONIO JUAREZ DE SOUZA**, portador da carteira do CREA/ CAU nº **PR0123456789A** estão devidamente habilitados junto a Secretaria Municipal de Finanças, para executar os serviços descritos no RRT/ART, em imóvel de propriedade de **ABC CONSTRUTORA & INCORPORADORA LTDA** no endereço **RUA PADRE AGOSTINHO, 2545**.

O ISS sobre a execução da obra:
- **FOI RECOLHIDO PELO PROPRIETÁRIO DA OBRA.**

O ISS sobre a responsabilidade técnica:
- **NÃO TEVE INCIDÊNCIA DEVIDO A COMPROVAÇÃO DO VÍNCULO SOCIETÁRIO/EMPREGATÍCIO COM A EXECUTORA DA OBRA.**

Nada temos a opor com referência ao ISS, para liberação do requerido.

FRM. 2.3, em 8/7/2016

Fica reservado a Fazenda Municipal, o direito de constituir o crédito tributário constatado posteriormente, mesmo o referente a períodos compreendidos nas certidões expedidas.(Art.17-Decreto 141/2015)
A Certidão de Regularidade quanto ao ISS para fins de CVCO terá validade até o dia 31 de dezembro do exercício corrente (Art. 16, § 3º da LC 1876/2013)
1ª Via - Contribuinte
2ª Via - Arquivo

Ricardo Rodrigues Ribeiro
Auditor Fiscal de
Tributação Municipais
Matr. 53.407

http://172.16.90.63/iss/certidoes/grava_certidao_pj.asp

08/07/2016

4.2.3.3 Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras

O Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras é um documento que certifica que a edificação anteriormente licenciada através do Alvará de Construção, Reforma e/ou Ampliação, Reforma Simplificada ou Alteração encontra-se concluída.

Para solicitação do CVCO a edificação deverá encontrar-se totalmente concluída, em conformidade com o projeto aprovado pelo Alvará de Construção e conforme relação de itens obrigatórios para solicitação do Certificado, bem como, oferecer condições de higiene e habitabilidade.

Para tanto é necessário que antes de solicitar a vistoria de conclusão de uma obra, o responsável técnico e o proprietário verifiquem se todos os itens indicados no projeto estão concluídos de acordo com o aprovado e se há o atendimento dos itens mínimos obrigatórios constantes na Declaração para solicitação do CVCO. Tal checagem objetiva agilizar o processo e evitar que sejam necessárias mais de uma vistoria para a expedição do CVCO, com o consequente aumento do valor da taxa a ser recolhida para a prestação do serviço.

Documentos Necessários:

- Requerimento próprio assinado pelo Responsável Técnico e Proprietário do imóvel;
- Fotocópia do alvará de construção;
- Declaração quanto ao atendimento dos itens mínimos obrigatórios para solicitação do CVCO;
- Documentos condicionados na folha do Alvará de Construção;

Poderão ser solicitados documentos adicionais que porventura sejam necessários para atendimento à legislação vigente na época da vistoria.

Após emissão do CVCO a assembleia geral de entrega do empreendimento pode ser realizada, pois o empreendimento se encontra devidamente concluído.

No empreendimento de estudo o CVCO foi emitido logo após a emissão das duas CND's, conforme FIGURA 6 e FIGURA 7 representadas abaixo:

FIGURA 6 – CVCO


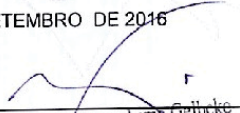
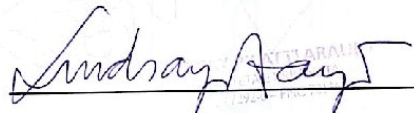

		Prefeitura Municipal de Curitiba SECRETARIA MUNICIPAL DO URBANISMO DEPARTAMENTO DE CONTROLE DE EDIFICAÇÕES		Página 1 de 3
CERTIFICADO DE VISTORIA DE CONCLUSÃO DE OBRAS				Nº 344491
CERTIFICO QUE A EDIFICAÇÃO DESTINADA AO USO DE HABITAÇÃO COLETIVA EM ALVENARIA,				
SITUADO À : RUA PADRE AGOSTINHO, 2545 RUA DONA ALICE TIBIRIÇA, 813				
PROPRIEDADE DE : ABC CONSTRUTORA & INCORPORADORA LTDA PLANEJADO POR : AUTOR/RESP.N. DO CAU/N.DA RRT - VER OBSERVAÇÕES - PR-0000000001/P - ART: CONSTRUÍDO POR : JOÃO ANTONIO JUAREZ DE SOUZA - PR0123456789A - ART: 20155662491 ABC CONSTRUTORA & INCORPORADORA LTDA				
FOI CONCLUÍDO DE ACORDO COM O ALVARÁ 341794 - Construção DATADO DE : 13/04/2016 15:15:47				
PROCESSO :	1-78978/2016	VISTORIA:	TOTAL	
VISTORIADO POR:	163958			
EXPEDIDO POR :	70166			
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA :	11.1.0002.0144.01-6	INDICAÇÃO FISCAL :	15.012.032	
OBSERVAÇÕES				
VALE PARA HABITE - SE				
CURITIBA, 9 DE SETEMBRO DE 2016				
 Fabienne Lima Geilcke Arquiteta - Matrícula 87597 CAU nº 25904-7-UCE				
 090920161637080027350002747399				

FIGURA 7 – DADOS ESTATÍSTICOS - CVCO

ALVARÁ Nº		FINALIDADE	DADOS DO LOTE		PROTOCOLO Nº
341794		CONSTRUÇÃO			1-78978/2016
DADOS DO LOTE					
Indicação Fiscal	Zoneamento		Sistema Viário		Quadricula
15.012.032	SETOR ESTRUTURAL OESTE - SE		EXTERNA		J-09
15.012.032	SETOR ESTRUTURAL OESTE - SE		EXTERNA		K-09
Área Total (m2):	1.978,96		Área Atingida (m2):	0,00	
Área a Menor :	0,00		Área Remanescente (m2):	1.978,96	
DADOS DA EDIFICAÇÃO					
QUADRO RESUMO DA EDIFICAÇÃO					
Uso / Subuso da Edificação	Qtde Unidades	Área Total Destinada a Uso	Estrutura / Vedação		
HABITAÇÃO COLETIVA	0042	18.670,61	Alvenaria		
Total		0042	18.670,61		
QUADRO DE ÁREAS DAS UNIDADES VISTORIADAS					
Uso	Área Construção	Área Construção Vistoriada	Área Reforma Vistoriada		
HABITAÇÃO COLETIVA ***** / HABITAÇÃO COLETIVA 1	18.670,61	18.670,61	0,00		
TOTAL					
Qtde de Unid. Residenciais:	42	Qtde de Unid. Não Residenciais:	0		
Qtde de Subsolos:	2	Qtde de Pavimentos:	28		
Qtde de Blocos:	1	Extensão do Muro Frontal (m):	107,99		
Qtde Vagas Estac. Coberto:	127	Referência de Nível do Lote - rn (m):	903,76		
Qtde Vagas Estac. Descoberto:	2	Altura total da Edificação (m):	106,13		
ÁREAS COMPUTÁVEIS (m2):			ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS (m2):		
Anterior / Existente:		Anterior / Existente:	0,00		
A Demolir / Suprimir:		A Demolir / Suprimir:	0,00		
Pavimento Térreo:	0,00	Subsolo:	3.190,69		
Outros Pavimentos:	11.187,17	Sótão:	0,00		
Área Liberada Subsolo	0,00	Ático:	316,56		
Total:	11.187,17	Outras Áreas:	3.976,19		
		Total:	7.483,44		
ÁREAS DE RECREAÇÃO (m2)					
Coberta:	632,91	Descoberta:	714,74	Total: 1.347,65	
ÁREAS DE INCENTIVO (m2)					
Total das Áreas de Incentivo:	0,00	ACA - Área de Construção Adicional :		0,00	
Número de CEPACs :	0				
OUTRAS ÁREAS (m2)					
Projeção da Edificação:	1.467,65	Área de Reforma:	0,00		
Área a Liberar:	18.670,61	Área Permeável	96,05		
Total Global:	18.670,61	Área anteriormente aprovada através do Alvará Nº.314155, Finalidade - CONSTRUÇÃO =16.674,66			

Fabienne Lima Gelboke
Arquiteta - Matrícula 87597
CAU nº 25904-7-UCE

Lindsay Azevedo

PARÂMETROS DO ZONEAMENTO

Permeabilidade do Lote (%) : 4,85 Taxa de Ocupação do Lote: 74,16

ALVARÁ Nº		FINALIDADE	PARÂMETROS DO ZONEAMENTO		PROTOCOLO Nº
341794		CONSTRUÇÃO			1-78978/2016
PARÂMETROS DO ZONEAMENTO					
Coefficiente de Aprov. Lote:	5,65	Taxa de Ocupação da Torre	34,12		
Densidade do Lote (Hab./Hect.):	212,23				
PARÂMETROS ORIGINAIS DO LOTE					
Área Original do Lote :	0,00	Coefficiente de Aprov. Atribuído	0,00		
Justificativa:					



FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA (2016)

4.2.4 Perspectiva Aprendizagem e Crescimento

Com a obra do empreendimento EOS o processo foi árduo, pois foi um período de pouco tempo, com todos os empreiteiros, engenheiros e o pessoal do administrativo, da obra em si, focados na finalização da obra. E ao mesmo tempo, vinham sendo feitos os levantamentos de todos os documentos, pois não havia um processo de conferência confiável e guarda desses documentos feitos anteriormente.

Dentro desses três meses de levantamento de documentações houve correções e retificações por parte da construtora ou incorporadora em declarações, e inclusive recolhimentos de diferenças de impostos.

Nas documentações de empreiteiros, os levantamentos de erros foram bem altos, com relação a códigos de CNAE, códigos em GFIP, recolhimentos equivocados e até mesmo de recolhimentos não realizados. Porém quanto aos empreiteiros não houve correção de nem 40% dos equívocos levantados, alguns empreiteiros já não existiam mais e outros simplesmente não fizeram, não aceitaram, alegaram a não definição desses pontos na contratação.

Por isso no empreendimento EOS teve-se que arcar com mais recolhimento de impostos para obtenção de CND, e outras dívidas por parte de empreiteiros que a empresa ABC vem assumindo, fora os processos trabalhistas.

Portanto o empreendimento EOS foi e ainda é um processo de aprendizagem e crescimento, servindo para a empresa ABC de exemplo, e dando o pontapé inicial de um novo ciclo e de um novo processo que vem sendo implantando desde o início de 2017.

Seguiu-se um cronograma de legalizações a serem cumpridas para a liberação do empreendimento EOS, aonde se podem ver as datas pré-determinadas para cumprimento de cada setor, cada etapa do processo para finalização e certificação da obra, e enfim a entrega dos imóveis residenciais, conforme FIGURA 8:

FIGURA 8 – CRONOGRAMA DE LEGALIZAÇÕES

Id	Nome da tarefa	Nomes dos recursos	Duração	Início	Término	%	concluído		
							2015	2016	2017
							S1	S2	S1
1	EOS - CRONOGRAMA DE LEGALIZAÇÕES - META		219 dias	Qua 11/11/15	Seg 03/10/16	63%			63%
2	1. RUA		219 dias	Qua 11/11/15	Seg 03/10/16	81%			81%
3	✓ PROJETOS		53 dias	Sex 18/12/15	Ter 15/03/16	100%			100%
7	✓ PROTOCOLOS LEGAIS		132 dias	Qua 11/11/15	Qua 01/06/16	100%			100%
15	EXECUÇÃO RUA		139 dias	Qua 16/03/16	Seg 03/10/16	39%			39%
16	✓ CONTRATAÇÃO RUA	Cristian	56 dias	Qua 16/03/16	Ter 07/06/16	100%			100%
17	• COC - Obter alvará de execução da rua	Rodrigo	2 dias	Qui 02/06/16	Sex 03/06/16	0%			0%
18	• SMOP - OFICIO INICIO OBRA	Ana Mello	1 dia	Sex 03/06/16	Sex 03/06/16	0%			0%
19	• EXECUÇÃO DRENAGEM, PAVIMENTAÇÃO, PAISAGISMO, ETC.	Rodrigo	20 dias	Seg 06/06/16	Sex 01/07/16	0%			0%
20	• TERMO PROVISÓRIO DE RECEBIMENTO DA RUA + OFICIO À PREFEITURA	Rodrigo	5 dias	Seg 04/07/16	Sex 08/07/16	0%			0%
21	• TERMO DEFINITIVO DE RECEBIMENTO DA RUA	Rodrigo	60 dias	Seg 11/07/16	Seg 03/10/16	0%			0%
22	2. ARQUITETURA		124 dias	Ter 12/01/16	Ter 12/07/16	82%			82%
23	✓ PROJETOS		77 dias	Ter 12/01/16	Qua 04/05/16	100%			100%
29	✓ PROTOCOLOS LEGAIS		43 dias	Ter 16/02/16	Qui 14/04/16	100%			100%
33	RETIFICAÇÃO INCORPORAÇÃO		64 dias	Qua 09/03/16	Sex 10/06/16	70%			70%
34	✓ Elaborar Documentação NBR	Assenge	31 dias	Qua 09/03/16	Qua 20/04/16	100%			100%
35	✓ Anuência Santander	Edson	14 dias	Qua 06/04/16	Qua 27/04/16	100%			100%
36	• Retificação Cartório	Ana Mello	30 dias	Qui 28/04/16	Sex 10/06/16	25%			25%
37	EXECUÇÃO		64 dias	Sex 08/04/16	Ter 12/07/16	65%			65%
38	✓ DEMOLIÇÃO ADEQUAÇÕES	Cristian	35 dias	Sex 08/04/16	Qua 01/06/16	100%			100%
39	• ARQUITETURA/ ESTRUTURA	Cristian	20 dias	Qui 02/06/16	Qua 29/06/16	70%			70%
40	• PAISAGISMO	Cristian	20 dias	Qua 15/06/16	Ter 12/07/16	0%			0%
41	• DOCUMENTOS E VISTORIAS PARA CVCO (ver check list)	Rodrigo	37 dias	Ter 24/05/16	Sex 15/07/16	0%			0%
42	• CND ISS	Luciano	35 dias	Seg 30/05/16	Sex 15/07/16	0%			0%
43	• JUNTADA DE DOCUMENTAÇÃO	Priscila	10 dias	Seg 30/05/16	Sex 10/06/16	0%			0%
44	• ELABORAÇÃO PROCESSO	Luciano	10 dias	Seg 13/06/16	Sex 24/06/16	0%			0%
45	• PROTOCOLO/ OBTENÇÃO CERTIDÃO	Luciano	15 dias	Seg 27/06/16	Sex 15/07/16	0%			0%
46	HABITE-SE		11 dias	Qua 13/07/16	Qua 27/07/16	0%			0%
47	• CND INSS	Luciano	22 dias	Qua 01/06/16	Qui 30/06/16	0%			0%
48	AVERBAÇÃO		30 dias	Qui 28/07/16	Qui 08/09/16	0%			0%
49	• VISTORIA LAGUNA	Emilly	35 dias	Seg 13/06/16	Sex 29/07/16	0%			0%
50	• VISTORIA CLIENTES	Emilly	42 dias	Seg 01/08/16	Qua 28/09/16	0%			0%
51	AGI		1 dia	Qui 29/09/16	Qui 29/09/16	0%			0%

FONTE: Empresa ABC. Adaptado pelo autor (2017).

5 CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÕES

Conclui-se que para obter sucesso em qualquer aspecto, é preciso primeiramente planejar.

O que a empresa ABC adotou foi:

- ✓ Identificar o problema;
- ✓ Identificar as abordagens e estratégias específicas;
- ✓ Identificar planos de ação;
- ✓ Monitorar e atualizar os planos de ação;

Um planejamento básico e adequado para novos projetos, que deu início ao processo de conferência e análise dos documentos de empreiteiros para a emissão das CND's para fins de obtenção do CVCO.

O processo teve como base o empreendimento EOS, com início em 2017 nas demais obras em construção no momento. Nos dois primeiros meses de 2017 encontraram-se algumas dificuldades, quanto ao cumprimento de todos os check-list, do arquivamento nas nuvens de todos os documentos. Com relação à orientação aos empreiteiros estão sendo cumpridos todos os requisitos, os empreiteiros vêm colaborando com a estratégia da empresa. Mensalmente o processo todo vem só melhorando.

Toda empresa precisa de processos definidos e que sejam cumpridos, este é o início primordial para atingir o objetivo.

Enfim todos os objetivos específicos propostos no trabalho foram cumpridos, fez-se os levantamentos das informações pertinentes a administração e controle das obras, demonstrou-se os procedimentos adequados para verificar a incidência dos impostos e o processo de organização dos documentos para fins do processo de obtenção de CND.

REFERÊNCIAS

ADMINISTRADORES. **5 maneiras para empresas reduzirem tributos**. Junho, 2016. Disponível em: <http://www.administradores.com.br/noticias/negocios/5-maneiras-para-empresas-reduzirem-tributos/111411/>. Acesso em 09 de setembro de 2016.

ANTONIO, Paulo Joaquim. **Manual de Contabilidade e tributos de construtoras e imobiliárias**. São Paulo: Atlas, 2003.

BRASIL. Presidência da Republica. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm. Acesso em 07 de fevereiro de 2017.

BRASIL. Presidência da Republica. **Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm. Acesso em 07 de fevereiro de 2017.

BRASIL. Presidência da Republica. **Lei nº 13.161, de 31 de agosto de 2015**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13161.htm. Acesso em 07 de fevereiro de 2017.

BRASIL. Receita Federal do Brasil. **Instrução Normativa RFB nº 971, de 13 de novembro de 2009**. Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=15937&>. Acesso em 07 de fevereiro de 2017.

BRASIL. Receita Federal do Brasil. **Solução de Consulta nº 065, de 03 de abril de 2012 - Simples Nacional. Instalações. Empreitada. - Boletim Nº /2012**. Disponível em: <http://www.econeteditora.com.br/index.asp?url=inicial.php>. Acesso em 09 de fevereiro de 2017.

BUBNIAK, TAIANA. **Burocrático, mas necessário**. Disponível em: <http://www.gazetadopovo.com.br/imoveis/burocratico-mas-necessario-b009qp8aszp1od57dffmdnubi>. Acesso em 20 de maio de 2017.

CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção). **A construção de um novo país: Agenda da Construção Civil 2016/2018**. Brasília: CBIC, 2016.

CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção), Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo, SECOVI-SP. **Boas práticas para entrega do empreendimento desde a sua concepção**. Brasília: CBIC, maio de 2016.

COSTA, Magnus Amaral da. **Contabilidade da construção civil e atividade imobiliária**. São Paulo: Atlas, 2000.

CURITIBA. Prefeitura Municipal de Curitiba. **CVCO**. Disponível em: <http://www.curitiba.pr.gov.br/conteudo/certificado-de-vistoria-de-conclusao-de-obras/172>. Acesso em 06 de maio de 2017.

CURITIBA. Prefeitura Municipal de Curitiba. **Decreto nº 141/2015**. Disponível em <http://multimidia.curitiba.pr.gov.br/2015/00159139.pdf>. Acesso em 07 de fevereiro de 2017.

CURITIBA. Prefeitura Municipal de Curitiba. **Formulários**. Disponível em: <http://www.curitiba.pr.gov.br/conteudo/iss-com-inscricao-formularios/356>. Acesso em 01 de maio de 2017.

CURITIBA. Prefeitura Municipal de Curitiba. **Ofício nº 442/2008 – SMF**. Disponível em: <http://multimidia.curitiba.pr.gov.br/2016/00185176.pdf>. Acesso em 07 de fevereiro de 2017.

DISNEY INSTITUTE (prefacio de Michel D. Eisner; Tradução Cristina Yamagami). **O jeito Disney de encantar os clientes: do atendimento excepcional ao nunca parar de crescer e acreditar**. São Paulo: Saraiva, 2011.

GERHARDT, Tatiana Engel; SILVEIRA, Denise Tolfo. **Métodos de Pesquisa**. Coordenado pela Universidade aberta do Brasil – UAB/UFRGS e pelo curso de Graduação Tecnológica – Planejamento e Gestão para o Desenvolvimento Rural da SEAD/UFRGS. – Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2009.

SESI, CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção). **Guia de Ética e Compliance para Instituições e Empresas do Setor da Construção**. Brasília: CBIC, junho de 2016.

SILVA, Marise Borba de; GRIGOLO, Tânia Maris. **Metodologia para iniciação científica a pratica da pesquisa e da extensão II**. Caderno Pedagógico. Florianópolis: Udesc, 2002.

SOUZA, Edmilson Patrocínio de. **Contabilidade de contratos de construção e de incorporação imobiliária: de acordo com as IFRS**. São Paulo: Atlas, 2015.

TRIVINÕS, Augusto Nivaldo Silva. **Introdução à pesquisa em ciências sociais: a pesquisa qualitativa em educação**. São Paulo: Atlas. 1987.

VENKI. **Entenda todas as etapas dos processos de planejamento estratégico**. Disponível em: <http://www.venki.com.br/blog/etapas-processo-planejamento-estrategico/>. Acesso em 20 de maio de 2017.

Yin, Roberto K. **Estudo de caso: Planejamento e métodos I**. Tradução Daniel Grassi. 2. ed. – Porto Alegre: Bookman, 2001.