

Burocracias e Legislações de Obras na Construção Civil: estudo de múltiplos casos em um município do RS

Michele Maria Mossmann
Profa. Ma. Cludes Teresinha Maffei Barcellos
Semestre: 2022-2

Resumo

O presente trabalho aborda as principais leis e regulamentos referentes as obras de construção civil, bem como as burocracias e trâmites para a devida regularização perante as autoridades. Para isto, traçou-se como tema de pesquisa como as obras de construção civil atuaram em relação à burocracia e legislações, da matrícula à aferição, em um município do RS? O objetivo foi detectar a atuação das obras de construção civil diante das burocracias e normativas vigentes em um determinado município. A metodologia utilizada foi de abordagem descritiva e qualitativa de um estudo de múltiplos casos. Na pesquisa realizada foi possível verificar que 92% das obras possuem a respectiva matrícula e que 50% não tem a regularização ou a averbação do imóvel conforme os padrões e normas vigentes.

Palavras-chave: Obras; Regularização; Meio Ambiente; Habite-se.

1 Introdução

Todas as obras de construção civil devem passar pelo processo de aferição para que seja feita a regularização junto à Receita Federal, permitindo a emissão da certidão negativa de débitos para a averbação da obra na respectiva matrícula do imóvel (RECEITA FEDERAL, 2021).

Devido à abrangência do assunto, delimitou-se como tema as burocracias e a legislação nas obras de construção civil, bem como suas regularizações em um município do estado do Rio Grande do Sul.

Este estudo teve a questão de pesquisa, como as obras de construção civil atuaram em relação à burocracia e legislações, da matrícula à aferição, em um município do RS? O objetivo geral foi identificar como as obras de construção civil atuaram em relação à burocracia e legislações, desde a matrícula ao encerramento da obra.

Este estudo se justifica, pois, esta pesquisadora é aluna da Graduação em Ciências Contábeis e trabalha em uma empresa de prestação de serviços contábeis, sendo que, recentemente, recebeu a tarefa de cuidar de matrículas de obras na construção civil de clientes dessa sua empregadora. Acredita-se que esta pesquisa ajudará esta aluna na construção de conhecimento sobre o tema, além de prepará-la a atender os clientes com excelência. A contribuição para a sociedade está no sentido de fornecer a população a legislação e as burocracias para a construção de obra, pois, entende-se que sejam desconhecidas da maioria.

2 Referencial Teórico

2.1 Contabilidade

A contabilidade pode ser entendida como sendo a ciência que estuda o patrimônio das pessoas e das organizações. Seu objetivo é registrar, informar, analisar e interpretar as ocorrências no patrimônio. Sua função é de após receber e processar as informações e documentações recebidas proceder a elaboração das demonstrações contábeis, verificando assim, a situação financeira e econômica das entidades (SEBASTIÃO, 2014).

No Brasil, as Normas Brasileiras de Contabilidade - NBCs, criadas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, constituem um conjunto de regras que devem ser observadas

com critérios para a profissão contábil, bem como a doutrina, princípios e leis que devem ser seguidos para a realização do trabalho (CFC, 2021).

2.1.1 Contabilidade na Construção Civil

Conforme o Código Civil, Lei 10.406/2002, Art. 1.179:

[...] o empresário e a sociedade empresária são obrigados a seguir um sistema de contabilidade, mecanizado ou não, com base na escrituração uniforme de seus livros, em correspondência com a documentação respectiva, e a levantar anualmente o balanço patrimonial e o de resultado econômico.

A contabilidade das empresas cujo objeto social seja a construção de unidades imobiliárias destinadas a venda, realização de obras por empreitada, ou até mesmo o loteamento de imóveis, tem uma contabilidade semelhante as demais empresas. Entretanto, existe diferença quando se trata dos custos e apropriação das receitas (CRC-CE).

O ramo da construção civil possui atividade complexa, na qual exige conhecimento específico dos profissionais da contabilidade, para fazer sua contabilização, pois possui particularidades que a diferenciam das outras atividades econômicas. Apresenta-se de forma complexa, e deve ser tratada com cautela no momento de registrar as vendas, estoques, custos e reconhecimento de lucro bruto, pois o início e fim das obras acontece, muitas vezes, em períodos contábeis diferentes (SPECK, 2011).

Para Ferreira (2017, p. 16), “Se mostra irrefutável o papel da construção civil na economia, é um fator que contribui de modo progressivo, onde se faz necessário uma contabilidade que atenda a gerência com informações eficientes, tornando-se componente de extrema utilidade na tomada de decisões”. Ainda, segundo este autor, o contador tem sua importância no meio das entidades, pois mostra que mesmo sendo difíceis, as análises das demonstrações contábeis se fazem necessárias, e interferem nos custos, mão-de-obra, tributação e resultados das organizações.

Segundo Faria (2004, p. 18-19),

A construção civil é um segmento imobiliário que define por realizar as atividades edificações em geral; rodovias, ferrovias, hidrovias, portos e aeroportos; pontes, túneis, viadutos e logradouros públicos; canais de drenagem ou de irrigação, obras de retificação ou de regularização de leitos ou perfis de rios; barragens, diques, e outras assemelhadas.

Para este autor, as empresas da área de construção civil executam as obras nas formas de administração ou empreitada, abrangendo imóveis próprios, nos quais influenciam a contabilidade, no que se refere ao processo de execução, venda, locação e administração e por isso devem ser separados contabilmente os imóveis vendidos, e os que ainda estão em estoque.

2.2 Legislação Ambiental

Através da Lei nº 6.938 de 31 de agosto de 1981, fundamenta-se a Política Nacional do Meio Ambiente, com finalidade de formular e aplicar o que constitui o Sistema Nacional do Meio Ambiente, instituindo ainda o Cadastro de Defesa Ambiental.

A Política Nacional do Meio Ambiente, tem como objetivo a preservação e melhoria ambiental, visando assegurar ao país maior qualidade ambiental e proteção a vida humana, seguindo critérios como planejamento e racionalização do uso do solo, água, recursos ambientais, restauração e proteção de áreas ameaçadas (Art. 2º Lei 6.938, 1981).

Compete a União, aos Estados, Distrito Federal e Municípios a fiscalização coerente para a proteção ambiental, aos quais devem supervisionar, avaliar e licenciar devidamente as atividades efetivas. Além disso, devem estabelecer prazos, documentar os fatos e delimitar ações para os licenciamentos (Arts. 6º e 8º, Inciso I, Lei 6.938, 1981). Na omissão de fatos ou

descumprimento da obrigatoriedade, os responsáveis, tornam-se sujeitos passíveis de penalidades pecuniárias, ou em casos mais graves a reclusão (Art 14, §2º, Lei 6.938, 1981).

2.2.1 Legislação Ambiental na Construção Civil

Segundo o art. 51 da Lei nº 15.434, de 2020, que trata do Licenciamento Ambiental:

A localização, construção, instalação, ampliação, reforma, recuperação, alteração, operação e desativação de empreendimentos, obras e atividades utilizadoras de recursos ambientais ou consideradas efetivas ou potencialmente poluidoras, bem como capazes, sob qualquer forma, de causar degradação ambiental, dependerão de prévio licenciamento do órgão ambiental competente, conforme dispuser o Conselho Estadual do Meio Ambiente, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis.

As obras de construção civil perante o meio ambiente devem seguir as exigências tratadas no Código de Obras e Edificações, ou em casos de municípios com mais de 20.000 (vinte mil) habitantes, o Plano Diretor, previsto pela Lei nº 10.257/2001. O principal objetivo do Código de Obras (IBAM – Instituto Brasileiro de Administração Municipal), é:

Orientar os costumes construtivos, regulando o espaço edificado por meio de normas técnicas para a prática da construção, assim como ordenando a sua implantação nos lotes, a fim de garantir a solidez, a segurança, a salubridade, a habitabilidade, a acessibilidade, a eficiência energética e a sustentabilidade das edificações e obras.

A regulamentação do Código de Obras e Edificações estabelece técnicas para os diversos tipos de execução de construção, observando as características de cada edificação, integrando ainda no procedimento, a aprovação de projetos e licenças para a realização das obras, bem como a aplicação de parâmetros e penalidades (Art. 223, Inciso VI, Código de Obras).

2.2.2 Fiscalização

De acordo com IBAMA – Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis, a fiscalização ambiental faz-se necessária, e busca induzir mudanças nos comportamentos das pessoas, por meio de sanções, pecuniárias ou não, para que estejam em conformidade com a legislação e dissuasão com as práticas de danos ambientais. No entanto, ainda confere que,

[...] a fiscalização ambiental é o exercício do poder de polícia em relação à legislação ambiental. Ela consiste no dever que o poder público tem de fiscalizar as condutas daqueles que se apresentem como potenciais ou efetivos poluidores e utilizadores dos recursos naturais, de forma a garantir a preservação do meio ambiente para a coletividade (IBAMA, 2016).

As ações de cooperação de aspectos ambientais devem ser seguidas pelos entes federativos no que diz respeito aos objetivos fundamentais (art. 6º, LCP nº 140, 2011), em proteger, defender e conservar o meio ambiente, promovendo gestão eficiente; garantir o equilíbrio do desenvolvimento socioeconômico com a proteção do meio ambiente, observando a dignidade humana, erradicação de pobreza, e redução de desigualdades sociais; harmonizar as políticas e ações administrativas de forma a evitar conflitos e garantir atuação administrativa eficiente e garantir a uniformidade da política ambiental em todo o país.

Entre as ações de cooperação, compete a União, Estados, Distrito Federal e Municípios, seguir os objetivos da referida lei, promover e garantir o desenvolvimento sustentável, dessa forma harmonizando e integrando todas as políticas governamentais (Art. 3º, LCP nº 140, 2011). No âmbito municipal, segundo o art. 12, da Lei Ordinária nº 536, de 2002,

No exercício da fiscalização ambiental, ficam asseguradas aos fiscais ambientais a entrada, a qualquer dia e hora, e a permanência, pelo tempo que se fizer necessário,

em instalações comerciais, industriais, prestadoras de serviços, agropecuárias, atividades sociais, religiosas ou recreativas, empreendimentos imobiliários rurais e urbanos, e quaisquer outros locais, públicos ou privados, exceto no interior de residências.

No entanto as entidades a serem fiscalizadas devem colocar-se a disposição dos agentes fiscais municipais, para que possam vistoriar e recolher as informações necessárias (Art. 13, LO nº 536, 2002).

2.2.3 Habite-se

Para Souza (2020),

habite-se é o documento expedido pela prefeitura que autoriza o início da utilização efetiva da construção acabada para fins de moradia. Este documento comprova que a construção seguiu o projeto e as normas para construir definidas na legislação municipal.

Este autor ressalta que este documento é exigido para financiamentos habitacionais, e para isso todos os procedimentos da construção devem estar de acordo com as normas vigentes. A carta de habite-se é documento necessário para a averbação da construção e registro do imóvel em que será realizado na matrícula original deste imóvel (art. 237-A, Lei nº 6.015/73).

Em conformidade com o art. 23, § 2º da Lei 4.864/65, “as autoridades municipais, antes de concederem o “habite-se” para os prédios residenciais, exigirão do construtor uma declaração do seu custo efetivo e, quando for o caso, do proprietário comprovação de cumprimento do disposto no presente artigo”. A falta deste documento acarreta diversas consequências, como por exemplo a impossibilidade de registro da construção na matrícula do imóvel, e inviabilidade de aquisição de financiamentos, indicando dessa forma a irregularidade do bem imóvel (THIESEN, 2020).

2.3 Legislação Trabalhista

As relações de trabalho são regidas pelas normas previstas na consolidação das leis do trabalho, fixadas pela Lei nº 5.452, de 1º de Maio de 1943, na qual define as condições de empregado e empregador.

Define-se como empregado toda a pessoa física que prestar serviços não eventuais ao empregador, mediante salário (art. 3º, CLT). O empregador é conceituado pela empresa individual ou coletiva, profissionais liberais, instituições e associações sem fins lucrativos que assumam os riscos da atividade econômica, bem como admitem, assalariam e dirigem a prestação de serviços (art. 2º, CLT). De acordo com o Art. 7º da Lei 5.452, ressalva-se que os empregados domésticos, rurais e servidores públicos estão dispensados de seguirem suas normas, desde que determine o contrário. O quadro 1 demonstra as principais informações sobre os direitos trabalhistas dos empregados.

Quadro 1 – Direito dos empregados

LEGISLAÇÃO	CARACTERÍSTICA
Registro de Empregados: Art 41 da CLT.	É obrigatório o registro dos trabalhadores, contendo todas as informações relacionadas desde a sua admissão até a rescisão, em todas as atividades, podendo este ser por meio de fichas, livros ou sistema eletrônico, desde que seguidas pelas instruções do Ministério da Economia.
Jornada de Trabalho: Art 58 da CLT.	A jornada integral para empregados de qualquer atividade privada não deve exceder 8 (oito) horas diárias, desde que não seja fixado outro limite.
Horas Extras: Art 59 da CLT	São permitidas 2 (duas) horas extras diárias, uma vez que a sua remuneração deve ser 50% superior ao valor normal do salário.
Adicional Noturno: Art. 73 da CLT	A remuneração do trabalho noturno possui um acréscimo de 20% da hora diurna.

Férias: Art 130, 134, 145 da CLT	Após um período de 12 (doze meses) de trabalho, o empregado terá direito a 30 (trinta) dias de férias, nas quais poderão sofrer reduções em casos de faltas. As férias podem ser fracionadas em até 3 (três) períodos, desde que haja consentimento do empregado; um dos períodos não deve ser inferior a 14 (quatorze) dias, e os demais não podem ter menos de 5 (cinco) dias. O pagamento das férias ou do abono deverá ser feito dois dias antes do respectivo período.
Segurança e Medicina do Trabalho: Art 162 CLT	As empresas são obrigadas a manter serviços com profissionais da medicina do trabalho, e devem respeitar as normas do Ministério do Trabalho que as regulamentam.
13º Salário: Lei 4.090 de 1962 e CLT: art 457 e 459	Os empregadores devem pagar anualmente, até dezembro a gratificação salarial, correspondente ao décimo terceiro salário ao empregado.

Fonte: Decreto-Lei 5.452/1943 e atualizações (CLT) e adaptado pela autora (2022).

2.3.1 Legislação Trabalhista na Construção Civil

Atualmente o ramo de serviços da construção civil é representado pelo sindicato da indústria da construção civil, o Sinduscon, no qual busca atender seus parceiros e a comunidade com processos de melhoria e plataformas tecnológicas que aprimorem o desenvolvimento econômico. Além disso busca a sustentabilidade na cadeia produtiva, auxiliando seus associados nas diversas questões trabalhistas. Sendo assim, as empresas de serviços ou associados ao sindicato devem seguir suas normas, ou a CLT quando a convenção não tratar de algum aspecto (SINDUSCON, 2021).

Através do sindicato, são estabelecidos convenções e dissídios, nos quais acordam no segmento da construção civil, entre sindicato patronal e dos empregados. Por exemplo, são fixados os pisos salariais, que se encontram entre de R\$ 1.400,00 (mil e quatrocentos reais) a R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais) mensais e seus respectivos reajustes anuais/periódicos. Além disso, o sindicato estabelece prazos e formas de pagamentos, gratificações, auxílios, prêmios e descontos. Em suas normas, aborda ainda os tipos de contratação e de rescisão, os direitos e deveres de cada uma delas, bem como estabilidades, controle de jornada de trabalho, compensação de horas, intervalos e faltas. Assim como trata a CLT, o sindicato da construção civil também aponta a obrigatoriedade da segurança e medicina do trabalho, no qual os laudos médicos, exames admissionais, periódicos, demissionais e outros devem ser elaborados seguindo as devidas normas regulamentadoras. Além disso, é prevista a responsabilidade dos órgãos competentes em casos de atestados e acidentes de trabalho (Convenção Coletiva de Trabalho - CCT, 2021/2023).

2.3.2 Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) na Construção Civil

Segundo o art. nº 166 e 167, da Lei nº 6.514, de 1977, é obrigação de cada entidade fornecer os equipamentos de proteção individual de forma gratuita e com indicação do Certificado de aprovação do Ministério do Trabalho aos seus trabalhadores, bem como os devidos uniformes.

De acordo com Sinduscon/RS, é necessário a conscientização do uso dos EPIs, pois na sua falta, ou mau uso destes, podem acontecer incidentes prejudiciais a empresa e ao empregado. Além disso, a não utilização pode causar advertências ou até dispensa por justa causa, uma vez que a empresa também é obrigada a cumprir as normas regulamentadoras. Os principais equipamentos de proteção individual são: capacete de segurança, óculos de proteção, luvas de segurança, cintos de segurança, máscaras e respiradores, protetores auditivos e calçados a base de couro ou material sintético. Mesmo que os riscos de acidentes em obras de construção sejam inevitáveis, estes equipamentos de segurança podem inibir ou minimizar problemas para não se tornarem mais graves.

2.4 Legislação Previdenciária

A legislação da previdência considera obra de construção civil, as edificações, demolições, acréscimos ou reformas de imóveis, as quais incidem diversos encargos e obrigações para a devida regularização. O cadastro junto a previdência (CNO – Cadastro Nacional de Obras, antigo CEI – Cadastro específico do INSS) deve ser feito após a emissão do alvará e é necessário para fazer a averbação da obra, depois de concluída. Para fazer a regularização correta, é necessário vincular o recolhimento dos encargos neste cadastro.

Após concluída a obra, é solicitado o *Habite-se*, e feito a baixa da matrícula, deste modo aferindo e regularizando a obra. Com estes documentos prontos é possível emitir a CND (Certidão Negativa de Débitos) da obra e posteriormente fazer a averbação junto ao Registro de Imóveis. O valor do INSS calculado sobre a remuneração da mão de obra da construção varia muito de acordo com o tipo de obra, tamanho e responsável (pessoa física, jurídica, ou obra pública).

2.4.1 Matrícula de Obras

De acordo com a Instrução Normativa da RFB, nº 1.845, de 22 de novembro de 2018, fica instituído o Cadastro Nacional de Obras – CNO, que contenha todas as informações sobre as obras de construção civil (obra nova, demolição, reforma, ampliação) e seus respectivos responsáveis. A inscrição no CNO deve ser feita em até 30 (trinta) dias contados a partir da data do início das atividades, e seu descumprimento pode gerar penalidades pecuniárias (art. 5º, IN 1.845/18). A responsabilidade da inscrição da obra de construção civil no CNO, conforme trata o art. 7º, IN 1.845/18:

Quadro 2 – Responsabilidade da inscrição no CNO

I - o proprietário do imóvel, o dono da obra, inclusive o representante de construção em nome coletivo ou o incorporador de construção civil, pessoa física ou pessoa jurídica;
II - a pessoa jurídica construtora, quando contratada para execução de obra por empreitada total;
III - a sociedade líder do consórcio, no caso de contrato para execução de obra de construção civil mediante empreitada total celebrado em nome das sociedades consorciadas;
IV - o consórcio, no caso de contrato para execução de obra de construção civil mediante empreitada total celebrado em seu nome.

Fonte: Art. 7º, IN RFB nº 1.845/2018.

A obrigatoriedade de inscrição no CNO é destinada para todas as obras e serviços de construção civil referenciadas no anexo VII, da Instrução Normativa 971 de 2009, conforme mostra o quadro 3.

Quadro 3 – Obras e serviços com obrigatoriedade de inscrição no CNO

Construção de edifícios;
Construção de rodovias e ferrovias;
Construção de obras de arte especiais;
Obras de urbanização – Ruas, Praças e Calçadas;
Construção de barragens e represas para geração de energia elétrica;
Construção de estações e redes de distribuição de energia elétrica;
Construção de estações e redes de telecomunicações;
Construção de redes de abastecimento de água, coleta de esgoto e construções correlatas, exceto obras de irrigação;
Construção de redes de transportes por dutos, exceto para água e esgoto
Obras portuárias, marítimas e fluviais;
Construção de instalações esportivas e recreativas;
Outras obras de engenharia não especificadas anteriormente;

Obras de fundações;
Obras de alvenaria;
Perfuração e construção de poços de água;
Serviços especializados para construção não especificados anteriormente;
Demolição de edifícios e outras Estruturas;

Fonte: Anexo VII, IN RFB 971/2009 e adaptado pela autora (2022).

Para fins de inscrição, o cadastro das obras vinculadas ao regime da previdência social, devem ser cadastradas através do *site* da receita federal (art. 14, IN da RFB 1.845/18).

2.4.2 Regularização de Obras

O processo de regularização de obras foi modificado com a instituição da Instrução Normativa da Receita Federal nº 2.021/2021, que passou a vigorar em 1º de junho de 2021. A partir desta data, a regularização das obras de construção civil relativas às contribuições previdenciárias sobre a mão-de-obra, notas fiscais e serviços da execução da obra, passa a ser executada pelo Serviço Eletrônico para Aferição de Obras – SERO, e pode ser acessado pelo portal da Receita Federal (art. 1º, IN 2.021/21).

Através do SERO, é possível fazer a aferição de obra de construção civil para fins de regularização perante a Receita Federal, inclusive de obra executada sem utilização de mão de obra remunerada, que esteja ou não, sujeita a averbação no registro de imóveis; cálculo das contribuições previdenciárias sobre o valor da remuneração da mão-de-obra utilizada na execução das obras; emissão da declaração de Débitos e Créditos Tributários Federais Previdenciários e de Outras Entidades e Fundos, por meio da *Web*, para aferição de Obras de construção civil – DCTFWeb Aferição de Obras; emissão das seguintes certidões relativas a obra de construção aferida: Certidão Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (CND), Certidão Positiva de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (CPD) e Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (CPEND) (art. 2º §1º, IN 2.021/21).

O SERO pode ser utilizado apenas após a inscrição no CNO (art. 2º, §3º, IN 2.021/21), sendo que é dispensado da inscrição nos casos de serviços de construção civil; quando o proprietário não possua outro imóvel, ou quando tratar de reforma de pequeno valor (art. 2º, §4º, IN 2.021/21).

2.4.2.1 Regularização de Obras de Pessoas Jurídicas

De acordo com o art. nº 12, da IN 2.021/2021 da Secretaria da Receita Federal a baixa, ou regularização de obra de construção civil de pessoa jurídica pode ser feita pelo método de aferição indireta ou contabilidade regular. Quando a regularização for feita pela contabilidade regular, a empresa deve ter as escriturações legais registradas corretamente, os livros Razão e Diário ou ECD (Escrituração Contábil Digital). Para proceder com este método, o contribuinte não pode ter pendências ou falta de declarações, pois o sistema reconhece todas as informações, não gerando nenhum valor a pagar.

A regularização por contabilidade regular é realizada do SERO – Serviço Eletrônico de Regularização de Obras, e quando todas as informações estão preenchidas, é possível concluir a aferição e enviar a DCTFWeb de Aferição de Obras. No entanto, conforme a escrituração contábil processada anteriormente, a aferição não irá gerar nenhum valor devido, e a regularização da obra estará concluída, podendo ser emitida a Certidão Negativa de Débitos, para posterior averbação.

2.4.2.2 Regularização Obras de Pessoas Físicas

De acordo com o artigo 12, § 2º, Inciso I, da Instrução Normativa da RFB nº 2.021, de 2021, as pessoas físicas estão desobrigadas a manter a escrituração contábil relativas as obras de sua responsabilidade, nas condições de proprietário do imóvel ou dono de obra. No

entanto a apuração das contribuições deverá ser feita pelo método de aferição indireta (art. 17, § 1º, Inciso II).

Nestes casos, a apuração da remuneração de mão-de-obra total – RMT, incide o fator social (art. 26, §1º), que é definido como índice de redução da base de cálculo das contribuições incidentes sobre a remuneração da mão-de-obra de construção civil sob responsabilidade de pessoa física (art. 7º, Inciso XIII). Essa redução pode variar entre 20% (vinte por cento) e 90% (noventa por cento), dependendo da categoria e da área construída.

A aferição indireta para regularização de obras pode ser feita através do SERO (Serviço Eletrônico para Aferição de Obras), no *site* da Receita Federal, e devem ser preenchidas todas as informações solicitadas, tais como *habite-se*, áreas, endereço, créditos para abatimento (como a GFIP), e notas fiscais. Após o preenchimento dessas informações, o sistema irá gerar a memória de cálculo, contendo toda a remuneração, valores e descontos, e posteriormente será possível concluir a aferição, originando uma DCTFWeb de Aferição de Obras (Débitos e Créditos Tributários Federais Previdenciários e de Outras Entidades e Fundos), e após transmitida, uma DARF (Documento de Arrecadação da Receita Federal) para o recolhimento do valor devido. Depois de regularizada a obra, poderá ser emitida a CND (Certidão Negativa de Débitos) da obra para averbação junto ao registro de imóveis (BRASIL, 2009; 2018).

2.4.2.3 Regularização de Obras Decadentes

As obras de construção civil iniciadas, ou finalizadas há mais de 5 (cinco) anos estão no prazo decadencial, e por isso não estão sujeitas à cobrança das contribuições sociais.

Conforme legisla a Receita Federal, a regularização destas obras decadentes é feita pelo método de aferição, e o reconhecimento da decadência é feito automaticamente pelo sistema, através da data informada. Nos casos em que a obra for iniciada em período reconhecido como decadente, o sistema fará o cálculo proporcional em relação ao período ainda não decadente.

No entanto, mesmo estando em período prescricional, a Receita Federal poderá solicitar documentos que comprovem a decadência da obra para disponibilizar a respectiva CND (BRASIL, 2018).

3 Aspectos Metodológicos

A pesquisa abrangente foi realizada em um município da região do Vale do Caí, no estado do Rio Grande do Sul, abordando as obras de construção civil locais e as respectivas regularizações perante a Receita Federal do Brasil. A regularização é o processo de mediação pública que objetiva legalizar populações em desconformidade com as leis, planos diretores e urbanísticos para fins de habitação. A regularização urbanística está relacionada com a conformidade da inserção urbana habitacional nas normas, na Constituição Federal e nas normas de uso e parcelamento do solo (INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES, 2010).

3.1 Tipologia em relação aos procedimentos técnicos

Quanto aos procedimentos técnicos, a pesquisa foi um estudo de múltiplos casos. O estudo de múltiplos casos, segundo Yin (1994, p. 62), deve consistir no desenvolvimento da teoria e posteriormente mostrar que a seleção do caso e a definição de medidas específicas são passos importantes no processo do plano e coleta de dados. Ainda conforme este autor (p. 62-63),

[...] consiste num estudo " completo ", no qual as provas convergentes são procuradas tendo em consideração os factos e conclusões para o caso; cada conclusão de caso é depois considerada como sendo a informação que precisa de replicação por outros casos individuais. Tanto os casos individuais como os resultados dos casos múltiplos podem e devem ser o foco de um relatório sumário.

Ainda, através dos casos, o relatório deve identificar a extensão lógica de replicação e os motivos dos resultados previstos.

3.1.2 Tipologia em relação aos objetivos

O presente trabalho teve uma abordagem descritiva, quanto aos seus objetivos estabelecidos. A pesquisa descritiva trata da descrição das características de determinada população, ou fenômeno, estabelecendo relações entre variáveis, ou determinar a relação entre elas (GIL, 2008).

A metodologia da pesquisa descritiva busca conhecer as diversas situações e relações que ocorrem na vida social, política, econômica, e demais aspectos do comportamento humano, tanto do indivíduo isolado como em grupos e comunidades. Além disso, aborda problemas que merecem ser estudados, mas que os registros não constam de documentos (CERVO; BERVIAN; SILVA, 2006). Ainda, segundo esses autores, a pesquisa descritiva em suas variadas formas, trata de dados colhidos da própria realidade e adota como principais instrumentos a observação, entrevista, questionário e formulário.

Para Trivinos (1987), os estudos descritivos pretendem descrever com exatidão os fatos e fenômenos da realidade, e exigem do pesquisador uma série de informações sobre pesquisa desejada.

3.1.3 Tipologia em relação à forma de abordagem do problema

Em relação a abordagem do problema, foi um estudo qualitativo. De acordo com Denzin e Lincoln (2006), o estudo qualitativo é um campo de investigação que encontra uma família interligada e complexa de termos, conceitos e suposições. Contudo, consiste em práticas materiais e interpretativas que devem demonstrar a realidade que lhe confere. Segundo estes autores (p. 17),

[...] a pesquisa qualitativa envolve o estudo do uso e a coleta de uma variedade de materiais empíricos — estudo de caso; experiência pessoal; introspecção; história de vida; entrevista; artefatos; textos e produções culturais; textos observacionais, históricos, interativos e visuais — que descrevem momentos e significados rotineiros e problemáticos na vida dos indivíduos.

Para Pereira *et al.* (2018), as principais características da pesquisa qualitativa são desencadeadas em ambiente natural, com a coleta direta de dados; os dados são geralmente descritivos; existe preocupação predominante em relação ao produto da pesquisa; e a análise dos dados normalmente ocorre pelo método indutivo.

Conforme trata Trivinos (1987), os estudos qualitativos em geral desenvolvem conjuntos e pressupostos sobre o comportamento humano, diante da sua cultura desde a relevância até a investigação. O ambiente e contexto em que os indivíduos realizam suas ações e seu modo de vida é essencial para alcançar uma compreensão mais clara das suas atividades e estabelecer a assimilação da conduta humana em seus aspectos cotidianos.

3.2 Procedimentos de coleta e análise dos dados

A pesquisa abrangente teve como objetivo a identificação e, as que necessitar, orientação à regularização, de obras da construção civil e a atuação dos contribuintes em relação a legislação vigente.

Primeiramente foi desenvolvida uma revisão da literatura e da legislação sobre o tema. Posteriormente foram coletados dados referentes as matrículas de obras ativas (e concluídas) no período dos últimos dois anos, na Prefeitura Municipal local e, assim, recorreu-se aos munícipes proprietários das obras para entrevistá-los. Foram feitas perguntas aos responsáveis das obras, com a finalidade de investigar e averiguar os dados e a situação de cada obra perante o fisco. Após a coleta dos dados e informações foram transferidas para planilhas eletrônicas e analisadas.

4 Desenvolvimento da Pesquisa

4.1 O Município

A pesquisa realizada ocorreu em um município da região do Vale do Caí, no estado do Rio Grande do Sul, no qual conta com aproximadamente 4.855 (quatro mil oitocentos e cinquenta e cinco mil) habitantes e um território de 59,5 km².

O município recebeu vários destaques no ramo da economia, e é muito conhecido pelo seu setor primário, no qual abrange principalmente a agricultura, avicultura e suinocultura. Além disso, também é reconhecido pelo seu amplo setor moveleiro na indústria. A cidade colonizada por imigrantes alemães também possui méritos no desenvolvimento socioeconômico e na educação.

4.2 Obras de Construção Civil - dados da Prefeitura

Os dados referentes as obras demonstradas no quadro 9 foram coletados na prefeitura municipal do local da pesquisa.

Quadro 4 – Dados das Obras no Município

2020	2021
Quantidade de Obras no Total = 44	Quantidade de Obras no Total = 55
Quantidade de Obras por Categoria: *Unifamiliar = 31 *Multifamiliar = 6 *Comercial = - *Industrial = 7 *Outros = -	Quantidade de Obras por Categoria: *Unifamiliar = 44 *Multifamiliar = 8 *Comercial = - *Industrial = 3 *Outros = -
Quantidade de <i>Habite-se</i> no Total = 25	Quantidade de <i>Habite-se</i> no Total = 34
Quantidade de <i>Habite-se</i> das Obras de 2020 = 10	Quantidade de <i>Habite-se</i> das Obras de 2021 = 12
Quantidade de <i>Habite-se</i> de Obras de anos anteriores em 2020 = 15	Quantidade de <i>Habite-se</i> de Obras de anos anteriores em 2021 = 22
Quantidade de <i>Habite-se</i> por Categoria: *Unifamiliar = 18 *Multifamiliar = 4 *Comercial = 1 *Industrial = 2 *Outros = -	Quantidade de <i>Habite-se</i> por Categoria: *Unifamiliar = 22 *Multifamiliar = 6 *Comercial = 2 *Industrial = 4 *Outros = -

Fonte: Elaborado pela autora a partir de dados coletados na Prefeitura Municipal.

4.3 Dados com os responsáveis das Obras de Construção Civil

Após a coleta de dados na Prefeitura, realizou-se 12 entrevistas com responsáveis de obras, que ocorreram a partir de questões semielaboradas, conforme Anexo A. As obras foram identificadas como sendo Obra 1, Obra 2, e assim sucessivamente até a Obra 12. No quadro 10, são apresentados os dados de duas obras de apartamentos.

Quadro 5 – As Obras de Construção Civil: **Apartamentos**

Dados das Obras	Obra 1	Obra 7
Responsável: PF/PJ	PF	PF
Início Obra	2012	2016
Término Obra	2015	2019
CNO Prefeitura (INSS)	Sim	Sim
Habite-se	Não	Não
Regularização RFB	Sim	Sim
Usou mão-obra regularizada (CLT)	Não	Sim
EPIs e segurança medicina trabalho	Sim	Não

Fonte: Elaborado pela autora (2022).

Observa-se no quadro 5, a ausência de *habite-se*, em ambos os casos. Isto ocorre pois nenhum dos responsáveis destas obras solicitou a averbação do imóvel ao terreno. A regularização da primeira obra foi feita por decadência, já a regularização da outra (sétima), foi feita normalmente pelo processo de aferição. No quadro 11 são demonstradas 5 obras de prédio industrial cuja tributação dos CNPJ é o Simples Nacional – SN.

Quadro 6 – Obras Construção Civil: **Pavilhão**

Dados das Obras	Obra 2	Obra 3	Obra 6	Obra 8	Obra 12
Responsável: PF/PJ	PJ	PJ	PJ	PJ	PJ
Regime Tributário	SN	SN	SN	Holding Familiar	SN
Início Obra	2020	2020	2020	2020	2020
Término Obra	2021	2020	Sem previsão	2021	2020
CNO Prefeitura (INSS)	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
<i>Habite-se</i>	Sim	Não	Não	Sim	Sim
Regularização RFB	Não	Não	Parcial	Sim	Não
Usou mão-obra regularizada (CLT)	Não	Não	Sim	Parcial	Sim

Fonte: Elaborado pela autora (2022).

Nas obras em pavilhão, verifica-se que são todas pessoas jurídicas - PJ e possuem matrícula CNO cadastrada. As empresas que não possuem o documento denominado de *habite-se*, ainda não solicitaram a averbação do imóvel ao terreno. No caso da obra 2, o pavilhão não possui regularização por estar alienado à prefeitura do município devido aos auxílios recebidos e negociação interna. No caso da obra 6, esta possui regularização parcial pois foi notificada pela receita federal para corrigir devidamente a situação. O quadro 7 demonstra os dados de 4 obras referente a casas ou residência unifamiliar.

Quadro 7 – As Obras de Construção Civil: **Casas**

Dados das Obras	Obra 4	Obra 5	Obra 10	Obra 11
Responsável: PF/PJ	PF	PF	PF	PF
Início obra	2020	2021	2021	2019
Término Obra	2022	2022	2022	2020
CNO Prefeitura (INSS)	Sim	Sim	Sim	Não
<i>Habite-se</i>	Não	Não	Sim	Não
Regularização RFB	Não	Não	Sim	Não
Usou mão-obra regularizada (CLT)	Sim	Sim	Sim	Sim

Fonte: Elaborado pela autora (2022)

Conforme verifica-se no quadro 12, a categoria é denominada de residência unifamiliar, de acordo com o cadastro na RFB. É possível identificar que as obras que não possuem o *habite-se*, também não possuem regularização registrada na RFB. A obra 11 não possui matrícula CNO, pois não teve projeto aprovado na prefeitura. Portanto, é possível avaliar que se trata de uma obra informal. O quadro 8 mostra os dados de uma obra de prédio comercial.

Quadro 8 – Obras Construção Civil: **Prédio Comercial**

Dados da Obra	Obra 9
Responsável: PF/PJ	PF
Início Obra	2021
Término Obra	2023
CNO Prefeitura (INSS)	Sim
<i>Habite-se</i>	Não
Regularização RFB	Sim

Usou mão-obra regularizada (CLT)	Sim
----------------------------------	-----

Fonte: Elaborado pela autora (2022)

É possível identificar que a obra 9 está regularizada devidamente, porém não teve averbação do imóvel, devido ao fato de ainda não ter sido solicitado o *habite-se*. No quadro 9, são demonstrados os dados coletados sobre o conhecimento dos responsáveis das obras.

Quadro 9 – Conhecimento do Responsável - Apartamentos

Questionamentos sobre o conhecimento do responsável da Obra	Obra 1	Obra 7
Burocracias e tramites legais (conhece?)	Sim	Não
Responsabilidade na regularização	Sim	Sim
Tem conhecimento das penas pela não regularização na RFB	Sim	Não
Considera importante ter a obra regularizada	Sim	Sim
A obra estar regularizada interfere na tomada de decisão (aceitar ou não o serviço)	Sim	Sim
Obra não regularizada impede emissão certidão negativa e averbação	Sim	Sim
A falta de regularização gera problemas futuros, como exemplo, a venda	Sim	Sim
A notificação por irregularidades pode gerar problemas penais	Sim	Sim
Utilização de créditos para abater débitos previdenciários	Sim	Não

Fonte: Elaborado pela autora (2022)

Na categoria de apartamentos, verifica-se que os responsáveis possuem grande parte de conhecimento sobre os tramites legais para execução de obra, bem como as penalidades e possíveis problemas em não regularizar corretamente as obras. No quadro 10, são apontados os dados sobre o conhecimento dos responsáveis da categoria de prédio industrial.

Quadro 10 – Conhecimento do Responsável – Pavilhão

Questionamentos sobre o conhecimento do responsável da Obra	Obra 2	Obra 3	Obra 6	Obra 8	Obra 12
Burocracias e tramites legais (conhece?)	Não	Não	Não	Sim	Não
Responsabilidade na regularização	Sim	Sim	Sim	Sim	Não
Tem conhecimento das penas pela não regularização na RFB	Não	Não	Sim	Sim	Não
Considera importante ter a obra regularizada	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
A obra estar regularizada interfere na tomada de decisão (aceitar ou não o serviço)	Sim	Sim	Sim	Não	Sim
Obra não regularizada impede emissão certidão negativa e averbação	Não	Sim	Sim	Sim	Não
A falta de regularização gera problemas futuros, como exemplo, a venda	Não	Sim	Sim	Sim	Sim
A notificação por irregularidades pode gerar problemas penais	Não	Sim	Sim	Sim	Não
Utilização de créditos para abater débitos previdenciários	Não	Sim	Não	Não	Não

Fonte: Elaborado pela autora (2022)

Observa-se no quadro 10, que a maioria dos responsáveis desconhece os trâmites legais na execução de obra e a utilização de créditos para abater no valor da previdência ao final da regularização. Todos os entrevistados acreditam ser importante fazer a regularização da obra, pois problemas futuros se tornam evidentes, mesmo no ramo empresarial. No quadro 11 são apresentados os dados sobre o conhecimento dos responsáveis de obras em residência unifamiliar, em relação aos trâmites legais nas obras.

Quadro 11 – Conhecimento do Responsável - Casas

Questionamentos sobre o conhecimento do responsável da Obra	Obra 4	Obra 5	Obra 10	Obra 11
Burocracias e tramites legais (conhece?)	Sim	Sim	Não	Sim
Responsabilidade na regularização	Sim	Sim	Sim	Sim

Tem conhecimento das penas pela não regularização na RFB	Não	Sim	Não	Não
Considera importante ter a obra regularizada	Sim	Sim	Sim	Não
A obra estar regularizada interfere na tomada de decisão (aceitar ou não o serviço)	Sim	Sim	Sim	Sim
Obra não regularizada impede emissão certidão negativa e averbação	Sim	Sim	Sim	Sim
A falta de regularização gera problemas futuros, como exemplo, a venda	Sim	Sim	Não	Sim
A notificação por irregularidades pode gerar problemas penais	Sim	Sim	Não	Sim
Utilização de créditos para abater débitos previdenciários	Sim	Sim	Sim	Sim

Fonte: Elaborado pela autora (2022)

Verifica-se, na categoria de casas, que a grande maioria dos responsáveis conhece os procedimentos atuais de legalização, assim como os problemas que podem ocorrer futuramente. Todos os responsáveis identificados possuem conhecimento sobre a utilização dos créditos previdenciários, e acreditam que isso pode influenciar na tomada de decisões. O quadro 12 aponta a coleta de dados sobre o conhecimento do responsável pelo prédio comercial.

Quadro 12 – Conhecimento do Responsável – **Prédio Comercial**

Questionamentos sobre o conhecimento do responsável da Obra	Obra 9
Burocracias e tramites legais (conhece?)	Sim
Responsabilidade na regularização	Sim
Tem conhecimento das penas pela não regularização na RFB	Sim
Considera importante ter a obra regularizada	Sim
A obra estar regularizada interfere na tomada de decisão (aceitar ou não o serviço)	Sim
Obra não regularizada impede emissão certidão negativa e averbação	Sim
A falta de regularização gera problemas futuros, como exemplo, a venda	Sim
A notificação por irregularidades pode gerar problemas penais	Sim
Utilização de créditos para abater débitos previdenciários	Sim

Fonte: Elaborado pela autora (2022)

É possível verificar que este responsável conhece todos os trâmites necessários para a execução da obra e para a finalização, inclusive a averbação dela. No quadro 13, são apresentadas as informações sobre o aspecto ambiental de obras de apartamentos.

Quadro 13 – Informações sobre o aspecto ambiental – **Apartamentos**

Questionamentos sobre as informações ambientais da Obra	Obra 1	Obra 7
Atende os quesitos do Código de Obras ou Lei Municipal	Sim	Sim
Teve fiscalização ambiental pelo Município	Não	Sim
Teve algum problema que impediu o seguimento da execução da obra	Não	Não
Teve taxas a serem quitadas	Sim	Não
O projeto aprovado atende as exigências em vigor	Sim	Sim
Teve que ser feita alteração no local da obra	Não	Não
Teve alguma penalidade devido a uma situação irregular	Não	Não

Fonte: Elaborado pela autora (2022)

Observa-se que nas obras informadas, ambas possuem aprovação pela prefeitura e atendem as exigências do código de obras em vigor. Em ambas as obras, não foram necessárias alterações no local da obra e não tiveram penalidades por situações irregulares. O quadro 14 aborda as informações ambientais da categoria de pavilhão.

Quadro 14 – Informações sobre o aspecto ambiental – **Pavilhão**

Questionamentos sobre as informações ambientais da Obra	Obra 2	Obra 3	Obra 6	Obra 8	Obra 12
--	---------------	---------------	---------------	---------------	----------------

Atende os quesitos do Código de Obras ou Lei Municipal	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
Teve fiscalização ambiental pelo Município	Não	Não	Sim	Sim	Sim
Teve algum problema que impediu o seguimento da execução da obra	Sim	Não	Não	Não	Não
Teve taxas a serem quitadas	Sim	Sim	Não	Não	Sim
O projeto aprovado atende as exigências em vigor	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
Teve que ser feita alteração no local da obra	Sim	Não	Não	Não	Sim
Teve alguma penalidade devido a uma situação irregular	Não	Não	Não	Não	Não

Fonte: Elaborado pela autora (2022)

Observa-se que todas as obras de prédio industrial atenderam as exigências em vigor e o código de obras, no entanto nenhuma delas teve penalidades. Na obra 2, teve que ser feita a retirada de planta nativa, para dar andamento na obra e posteriormente o pagamento de taxas para a reposição de mudas ao município. O quadro 15 apresenta as informações sobre o ambiente a respeito da categoria de casas.

Quadro 15 – Informações sobre o aspecto ambiental – Casas

Questionamentos sobre as informações ambientais da Obra	Obra 4	Obra 5	Obra 10	Obra 11
Atende os quesitos do Código de Obras ou Lei Municipal	Sim	Sim	Não	Sim
Teve fiscalização ambiental pelo Município	Não	Sim	Não	Não
Teve algum problema que impediu o seguimento da execução da obra	Não	Sim	Não	Não
Teve taxas a serem quitadas	Sim	Sim	Não	Sim
O projeto aprovado atende as exigências em vigor	Sim	Sim	Sim	Não
Teve que ser feita alteração no local da obra	Não	Não	Não	Não
Teve alguma penalidade devido a uma situação irregular	Não	Não	Não	Não

Fonte: Elaborado pela autora (2022)

Na categoria de residência unifamiliar, apenas uma das obras teve problemas na questão ambiental, por estar localizada perto de um córrego, além da remoção de plantas nativas no local, para dar continuidade ao projeto. Nenhuma delas apresentou situação irregular que acarretasse penalidades. O quadro 16 se refere as informações de aspecto ambiental referente ao prédio comercial da pesquisa.

Quadro 16 – Informações sobre o aspecto ambiental – Prédio Comercial

Questionamentos sobre as informações ambientais da Obra	Obra 9
Atende os quesitos do Código de Obras ou Lei Municipal	Sim
Teve fiscalização ambiental pelo Município	Não
Teve algum problema que impediu o seguimento da execução da obra	Não
Teve taxas a serem quitadas	Não
O projeto aprovado atende as exigências em vigor	Sim
Teve que ser feita alteração no local da obra	Sim
Teve alguma penalidade devido a uma situação irregular	Não

Fonte: Elaborado pela autora (2022)

Observa-se, que esta obra atendeu todos os quesitos necessários da legislação municipal em vigor e o código de obras. Não foi necessário o pagamento de taxas, e alterações do projeto. No quadro 17 são apresentados os dados sobre as informações trabalhistas e previdenciárias das obras de apartamentos.

Quadro 17 – Informações sobre o aspecto trabalhista e previdenciário da Obra: Apartamentos

Questionamentos sobre o aspecto trabalhista e previdenciário da Obra	Obra 1	Obra 7
Mão-de-obra própria ou terceirizada	Própria	Própria

Empresa ou autônomos, no caso de terceirizada	-	-
Normas da CLT atendidas	Sim	Não
Contratação de empresa de saúde e segurança do trabalho	Sim	Não
Requisitos de segurança atendidos	Sim	Não
Resistencia dos funcionários em relação aos EPI's	Parcial	Não
Ocorrência de acidente de trabalho	Não	Não
Reclamatória Trabalhista	Não	Não
Informação das bases de cálculo do INSS	Sim	Não
INSS foi estimado ou teve fora de previsão	Estimado	Não
Foi utilizado crédito para dedução da previdência	Não	Não

Fonte: Elaborado pela autora (2022)

É possível perceber que em ambas as obras foi utilizada mão-de-obra própria, sendo que nenhuma delas teve crédito na regularização. A obra 1 registrou mais formalidades quanto à CLT, segurança e medicina do trabalho, enquanto a obra 7 não seguiu essas obrigações. Ambas não tiveram incidência de acidente de trabalho e reclamação trabalhista. O quadro 18 relaciona as informações trabalhistas e previdenciárias das obras de prédios industriais.

Quadro 18 – Informações sobre o aspecto trabalhista e previdenciário da Obra: **Pavilhão**

Questionamentos sobre o aspecto trabalhista e previdenciário da Obra	Obra 2	Obra 3	Obra 6	Obra 8	Obra 12
Mão-de-obra própria ou terceirizada	Terceirizada	Terceirizada	Terceirizada	Ambas	Terceirizada
Empresa ou autônomos, no caso de terceirizada	Autônomos	Autônomos MEI	Empresa	Empresas	Empresa
Normas da CLT atendidas	Não	Não	Sim	Sim	Não
Contratação de empresa de saúde e segurança do trabalho	Não	Não	Sim	Não	Não
Requisitos de segurança atendidos	Não	Não	Sim	Sim	Sim
Resistencia dos funcionários em relação aos EPI's	Não	Não	Não	Não	Sim
Ocorrência de acidente de trabalho	Não	Não	Não	Não	Não
Reclamatória Trabalhista	Não	Não	Não	Não	Não
Informação das bases de cálculo do INSS	Não	Sim	Não	Não	Não
INSS foi estimado ou teve fora de previsão	Fora da previsão	Estimado	Fora de previsão	Estimado	Não
Foi utilizado crédito para dedução da previdência	Não	Não	Sim, NFS, GFIP e concreto.	Não	Não

Fonte: Elaborado pela autora (2022)

A partir do quadro 23 identifica-se que apenas uma obra (obra 6) utilizou créditos para abater no valor da previdência na sua regularização. Estes créditos são especificados como notas fiscais de serviços (NFS), GFIP (Guia de Recolhimento do FGTS e informações à Previdência Social) e notas fiscais de concreto usinado. As notas fiscais de serviço possuem retenção de INSS, nas quais são informadas e compensadas na GFIP. As notas fiscais de concreto usinado também podem ser utilizadas para crédito, neste caso cada categoria de obra possui um percentual de abatimento.

É possível observar que a maioria das empresas realizou as obras com mão-de-obra terceirizada, sendo estas autônomos ou empresas. É visível que as obras realizadas por outras empresas tiveram a legislação trabalhista aplicada em sua maior parte, enquanto as obras executadas por autônomos foram realizadas principalmente de forma informal. Apesar da falta parcial dos equipamentos de segurança, não teve apresentação de nenhum acidente de

trabalho ou reclamatória trabalhista sobre elas. O quadro 19 aponta os quesitos de trabalho e previdência da categoria de casas.

Quadro 19 – Informações sobre o aspecto trabalhista e previdenciário da Obra: **Casas**

Questionamentos sobre o aspecto trabalhista e previdenciário da Obra	Obra 4	Obra 5	Obra 10	Obra 11
Mão-de-obra própria ou terceirizada	Terceirizada	Ambas	Terceirizada	Ambas
Empresa ou autônomos, no caso de terceirizada	Autônomos	MEIs	Empresa	Autônomos
Normas da CLT atendidas	Não	Não	Sim	Não
Contratação de empresa de saúde e segurança do trabalho	Não	Não	Não	Não
Requisitos de segurança atendidos	Não	Sim	Não	Não
Resistência dos funcionários em relação aos EPI's	Não	Sim	Não	Não
Ocorrência de acidente de trabalho	Não	Não	Não	Não
Reclamatória Trabalhista	Não	Não	Não	Não
Informação das bases de cálculo do INSS	Sim	Sim	Sim	Não
INSS foi estimado ou teve fora de previsão	Estimado	Estimado	Fora de previsão	Não
Foi utilizado crédito para dedução da previdência	Não	Sim, concreto	Sim, NFS e concreto.	Não

Fonte: Elaborado pela autora (2022)

São apontadas mão-de-obra terceirizada na maioria das obras de casas. Apenas uma delas, utilizou mão-de-obra de empresa. Verifica-se que a parte da segurança e medicina do trabalho não foi respeitada, também não ocorreram acidentes de trabalho nem reclamações trabalhistas. No próximo quadro, são apontados os dados trabalhistas e previdenciários da obra de prédio comercial.

Quadro 20 – Informações sobre o aspecto trabalhista e previdenciário da Obra: **Prédio Comercial**

Questionamentos sobre o aspecto trabalhista e previdenciário da Obra	Obra 9
Mão-de-obra própria ou terceirizada	Terceirizada
Empresa ou autônomos, no caso de terceirizada	Autônomos e MEI
Normas da CLT atendidas	Sim
Contratação de empresa de saúde e segurança do trabalho	Não
Requisitos de segurança atendidos	Não
Resistência dos funcionários em relação aos EPIs	Sim
Ocorrência de acidente de trabalho	Não
Reclamatória Trabalhista	Não
Informação das bases de cálculo do INSS	Sim
INSS foi estimado ou teve fora de previsão	Estimado
Foi utilizado crédito para dedução da previdência	Sim, NFS e concreto

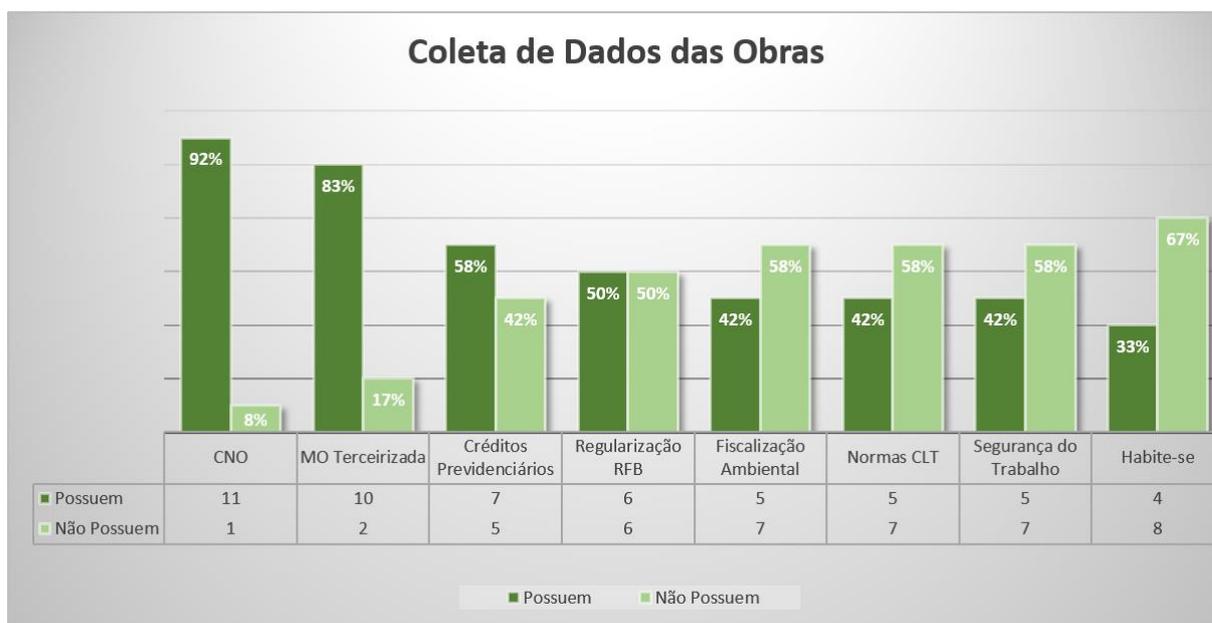
Fonte: Elaborado pela autora (2022)

Pode se observar que a obra foi executada com mão-de-obra terceirizada empresarial. No entanto, apesar das normas da CLT terem sido atendidas, a parte de saúde e segurança do trabalho não foi. Nesta obra também não houve incidência de reclamatória trabalhista e acidente de trabalho.

4.4 Análises

Após a realização da coleta de dados, através dos questionários aplicados, é possível analisar os resultados obtidos. A pesquisa envolveu diversos assuntos a respeito das obras, para atender da melhor forma o objetivo proposto. Para melhor disponibilizar a análise se construiu o Gráfico 1.

Gráfico 1 – Análise das Obras



Fonte: Adaptado pela autora (2022).

No gráfico 1, as colunas representam a quantidade de obras que possuem (ou não), os quesitos informados na base inferior do gráfico. Na cor mais escura, se apresentam as obras que atendem aos apontamentos, e na cor mais clara das colunas, as obras que não possuem essas exigências. Os principais apontamentos abordados na base do gráfico respondem se as obras possuem ou não matrícula CNO, mão-de-obra terceirizada, créditos previdenciários, regularização na RFB, fiscalização ambiental, atendimento as normas da CLT e segurança do trabalho, e a carta de *habite-se*.

A partir da coleta de dados realizada foi possível constatar que a administração pública local, isto é, a Secretaria municipal, responsável por obras na cidade, não possui controle sobre todas as obras em andamento, nem as concluídas. Nesta análise, inclui-se as que possuem registros formais e informais, principalmente pela ineficiência na fiscalização e legislação que parece estar defasada. Este quesito pode ser verificado no percentual das obras que tiveram fiscalização ambiental por parte do município, que totalizam 40% dos entrevistados. Desta forma foi possível analisar que a maioria das obras questionadas possui o registro da matrícula CNO, porém apenas 33% (trinta e cinco) adquiriram a carta de *habite-se* para posterior averbação do imóvel ao terreno.

Verifica-se que a mão-de-obra foi terceirizada em 83% das obras, abrangendo entre estas, principalmente, trabalhadores autônomos e microempreendedores individuais. No entanto, apenas 42% delas seguiram as normas da CLT e da segurança e medicina do trabalho, conforme previsão legal. Apesar da breve formalidade na questão trabalhista e da medicina do trabalho, não foram detectados casos de reclamatória trabalhista e acidentes de trabalho.

Ainda, conforme o gráfico 1, pode se observar que 50% das obras tiveram a regularização concluída perante a Receita Federal, já, as demais, ainda não legalizaram por não estarem concluídas, ou não terem feito o procedimento de averbação da construção. Também é possível verificar que 58% das obras utilizaram, ou irão utilizar, os créditos previdenciários para o abatimento do INSS ao final da regularização da obra.

5 Conclusão

Na legislação vigente referente a obras de construção civil considera-se que tenha uma sistemática complexa, pois, além de ser inevitável conhecê-la sujeita aos responsáveis,

problemas futuros em caso de descumprimento. Esta legislação acompanha o responsável pela obra, desde o início da construção até a sua devida regularização. Esta pesquisa teve o objetivo de identificar como as obras de construção civil atuaram em relação à burocracia e legislações, desde a matrícula ao encerramento da obra.

A partir da coleta de dados, que ocorreu por entrevista semielaborada, em 12 obras, foi possível verificar que a maior parte destas obras, cujo responsável foi entrevistado, possui a matrícula CNO registrada, representando 92%, porém apenas 50% destas obras possui a aferição legalizada para posterior averbação do imóvel ao terreno. Além disso, verificou-se que das obras concluídas, 33% possuem a carta de *habite-se* e os outros 67% ainda não fizeram o requerimento desta.

Foi possível identificar que a administração pública local não possui controle sobre o total de obras em andamento ou concluídas. Percebeu-se que a fiscalização é considerada defasada, pois, ao não se conseguir coletar informações sobre o montante de obras em construção no Município deduz-se que há falhas quanto a este controle. Ainda em relação ao âmbito municipal, a fiscalização ambiental também ocorre de forma breve, uma vez que o número de obras fiscalizadas pelo setor do meio ambiente corresponde a 42% do total de entrevistas elaboradas.

No âmbito trabalhista, se observou que não houve fiscalização e nas obras ocorreram baixos índices de mão-de-obra regular e utilização dos preceitos de segurança e medicina do trabalho. Apesar dessas falhas nas obras, não foram encontradas reclamações trabalhistas e acidentes de trabalho.

Foi possível analisar que 58% das obras questionadas utilizou ou irá utilizar os créditos previdenciários disponíveis para abatimento no valor da aferição final, ainda que o número de responsáveis que possuem conhecimento sobre esses trâmites representa 50% dos entrevistados.

O questionário aplicado foi dividido em quatro categorias de obras: casas, pavilhão, apartamentos e prédio comercial. Na categoria de apartamentos, os proprietários são pessoas físicas e possuem a regularização legalizada, porém não fizeram a solicitação da carta de *habite-se* para averbação. Nessa categoria de obras foi utilizada mão-de-obra própria e os responsáveis possuem conhecimento sobre grande parte dos trâmites a serem seguidos.

Na categoria de Pavilhão, todos os responsáveis são empresas do simples nacional, e possuem as informações legais da regularização de obra. Além disso, foi a categoria que apresentou maior número de fiscalização ambiental e mão-de-obra terceirizada.

Na classificação de casas, é possível verificar que uma das obras é informal e não possui nenhum registro legal, apesar dos responsáveis terem as devidas informações sobre os procedimentos em vigor. É possível observar que nenhuma das obras sofreu penalidades, e uma delas foi fiscalizada pelo setor do meio ambiente da Prefeitura Municipal.

A categoria de prédio comercial considera todas as informações referente aos tramites legais a serem seguidos, e possui todos os procedimentos de forma regular, mesmo que a carta de *habite-se* ainda não esteja providenciada.

No entanto, as informações obtidas no resultado da pesquisa salientam a relevância do conhecimento sobre as burocracias e legislações da construção civil para a tomada de decisão legal e satisfatória ao responsável. Dessa forma considera-se o estudo realizado como uma ferramenta para o conhecimento e informações das necessidades legais na execução de uma obra para todos os cidadão e leigos responsáveis por estas, de maneira a atender os requisitos e a legislação vigente.

Como sugestão para estudos futuros, analisar se não ocorrerá causas trabalhistas devida mão-de-obra irregular e de trabalho efetuado por MEI e acompanhar na Prefeitura do Município a questão dos controles nas obras que ocorrem na cidade.

Referências

AMBIENTAL. **Atuação da Fiscalização de obras e Meio Ambiente nos Municípios Brasileiro**. RP Ambiental, 26 fev. 2021. Disponível em:

<https://www.rpambiental.com/news/atuacao-do-fiscal-e-meio-ambiente-municipais/>. Acesso em: 18 set. 2021.

BAHIA, S. R. **Elaboração e atualização do código de obras e edificações**. Rio de Janeiro: IBAM/DUMA, ELETROBRAS/PROCELM 2012. Disponível em:

https://www.ibam.org.br/media/arquivos/estudos/guia_codigo_obras_1.pdf.

Acesso em: 01 out. 2021.

BRASIL. **Lei 4.090 de 13/07/1962**. Institui a Gratificação de Natal para os Trabalhadores. Brasília, DF: Presidência da República, 1962. Disponível em: [L4090 \(planalto.gov.br\)](https://www.planalto.gov.br/leis/L4090). Acesso em: 27 ago. 2021.

BRASIL. **Lei nº 4.864 de 29/11/1965**. Cria Medidas de estímulo à Indústria de Construção Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 1965. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4864.htm. Acesso em: 20 set. 2021.

BRASIL. **Lei 5.452 de 01/05/1943**. Aprova a Consolidação das Leis do Trabalho. Brasília, DF: Presidência da República, 1943. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del5452.htm. Acesso em 20 ago. 2021.

BRASIL. **Lei nº 6.015 de 31/12/1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6015consolidado.htm. Acesso em 20 set. 2021.

BRASIL. **Lei nº 6.514 de 22/12/1977**. Altera o Capítulo V do Título II da Consolidação das Leis do Trabalho, relativo a segurança e medicina do trabalho e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1977. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6514.htm. Acesso em: 30 set. 2021.

BRASIL. **Lei 6.938 de 31/08/1981**. Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1981. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6938.htm. Acesso em: 12 ago. 2021.

BRASIL. **Lei 10.257, de 10/07/2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2001. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 01 out. 2021.

BRASIL. **Lei 10.406, de 10/01/2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 28 set. 2021.

BRASIL. **Lei Complementar nº 140 de 08 de dezembro de 2011**. Fixa normas, nos termos dos incisos III, VI e VII do caput e do parágrafo único do art. 23 da Constituição Federal, para a cooperação entre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios nas ações

administrativas decorrentes do exercício da competência comum relativas à proteção das paisagens naturais notáveis, à proteção do meio ambiente, ao combate à poluição em qualquer de suas formas e à preservação das florestas, da fauna e da flora; e altera a Lei no 6.938, de 31 de agosto de 1981. Brasília, DF: Presidência da República, 2011.

Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp140.htm. Acesso em: 18 set. 2021.

BRASIL. Secretaria da Receita Federal. **Como regularizar minha obra**. Receita Federal, 08 jun. 2021. Disponível em: <https://www.gov.br/receitafederal/pt-br/assuntos/construcao-civil/sero/afericao>. Acesso em: 30 set. 2021.

BRASIL. Secretaria da Receita Federal. **Instrução Normativa nº 971, de 13 de novembro de 2009**. Dispõe sobre normas gerais de tributação previdenciária e de arrecadação das contribuições sociais destinadas à Previdência Social e as destinadas a outras entidades ou fundos, administradas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB). Brasília, DF: Presidência da Receita Federal, 2009. Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=15937>. Acesso em: 20 set. 2021.

BRASIL. Secretaria da Receita Federal. **Instrução Normativa RFB nº 1.845, de 22 de novembro de 2018**. Institui o Cadastro Nacional de Obras (CNO) e dispõe sobre o seu funcionamento. Brasília, DF: Presidência da Receita Federal, 2018. Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=96755>. Acesso em: 20 set. 2021.

BRASIL. Secretaria da Receita Federal. **Instrução Normativa RFB nº 2.021, de 16 de abril de 2021**. Dispõe sobre as contribuições previdenciárias e as contribuições destinadas a outras entidades ou fundos incidentes sobre o valor da remuneração da mão de obra utilizada na execução de obras de construção civil. Brasília, DF: Presidência da Receita Federal, 2021. Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=116968>. Acesso em: 20 set. 2021.

CERVO, A. L.; BERVIAN, P. A.; SILVA, R. **Metodologia científica**. 6. ed. São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2007.

CONSELHO NACIONAL DO MEIO AMBIENTE [CONAMA]. **Resolução nº 307, de 05/07/2002**. Estabelece diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil. Brasília, DF: Presidência do Conselho, [2003]. Disponível em: <https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=98303>. Acesso em: 18 set. 2021.

DA SILVA, D. G. **Diagnóstico de acidentes de trabalho em altura**: um estudo no setor da construção civil. 2018. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Engenharia Civil) – Universidade Federal do Pampa, Campus Alegrete, Alegrete, 2018.

DENZIN, N. K.; LINCOLN, Y. S. **A disciplina e a prática da pesquisa qualitativa**: teorias e abordagens. 2. ed. Porto Alegre: Artmed, 2006.

FARIA, S. O. **Contabilidade das empresas construtoras** – aspectos contábeis e fiscais – interpretação e prática. Curitiba: Juruá Editora, 2004.

FERREIRA, R. C.; SILVA, M. N. M. **O papel do contador na Construção Civil**. 2017. Disponível em: [rogerio.pdf \(aee.edu.br\)](#). Acesso em: 15 set. 2021.

GIL, A. C. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4. ed. São Paulo: Atlas: 2008.

IBAMA. Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis. **O que é Fiscalização Ambiental**. IBAMA, 14 dez. 2016. Disponível em: <http://www.ibama.gov.br/fiscalizacao-ambiental/o-que-e-fiscalizacao>. Acesso em: 06 out. 2021.

INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES. **Regularização Fundiária**: Guia de orientação para áreas de ocupação consolidadas à luz da lei federal nº11.977/09. Vitória, ES, 2010. Disponível em: http://www.ijns.es.gov.br/ConteudoDigital/20120823_798_regularizacaoofundiaria2010_1.pdf. Acesso em: 12 out. 2021.

PEREIRA, A. S.; SHITSUKA, D. M.; PARREIRA, F. J.; SHITSUKA, R. **Metodologia da pesquisa científica**. Santa Maria: Universidade Federal de Santa Maria, 2018. Disponível em: https://repositorio.ufsm.br/bitstream/handle/1/15824/Lic_Computacao_Metodologia-Pesquisa-Cientifica.pdf?sequence=1. Acesso em: 15 out. 021.

RIO GRANDE DO SUL. **Lei nº 15.434, de 09/01/2020**. Institui o Código Estadual do Meio Ambiente do Estado do Rio Grande do Sul. Porto Alegre: Câmara Estadual, 2020. Disponível em: <http://www.legislacao.sefaz.rs.gov.br/Site/Document.aspx?inpKey=271902&inpCodDispositivo=&inpDsKeywords=15434>. Acesso em: 30 set. 2021.

SEBASTIÃO, A. (org.). **Contabilidade**. São Paulo: Pearson Education do Brasil, 2014.

SINDUSCON [RS]. **Convenção Coletiva de Trabalho 2021/2023**. Disponível em: <https://sinduscon-rs.com.br/wp-content/uploads/2021/06/Mediador-Extrato-Convencao-Coletiva-STICC-X-SINDUSCON-22062021.pdf>. Acesso em: 27 ago. 2021.

SOUZA, M. S. **Dispensa de Habite-se**: Necessidade de atuação do município. Jus, 26 jun. 2020. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/82734/dispensa-de-habite-se-necessidade-de-atuacao-do-municipio>. Acesso em 20/09/2021.

SPECK, R. M. **Contabilidade da Construção Civil**: Aspectos Contábeis e Fiscais conforme legislação tributária e sob enfoque do CPC 17 – Contratos de Construção. 2011. Trabalho de Conclusão de Curso (Ciências Contábeis) – Universidade do Extremo Sul Catarinense. Criciúma/SC. 2011.

THIESEN, F. **O que é Habite-se**. JusBrasil, 2020. Disponível em: <https://franciellitl.jusbrasil.com.br/artigos/880229201/o-que-e-habite-se>. Acesso em: 20 set. 2021.

TUPANDI. **Lei Ordinária nº 536, de 12 de novembro de 2002**. Dispõe sobre a Política Municipal do Meio Ambiente e dá outras providências. Tupandi: Câmara Municipal, 2002. Disponível em: <https://leisnaweb.com.br/mostrar-ato/?ato=731&host=tupandi>. Acesso em: 22

out. 2021.

TRIVINOS, A. N. S. **Introdução à pesquisa em Ciências Sociais:** a pesquisa qualitativa em educação. São Paulo: Atlas, 1987.

YIN, R. K. **Pesquisa estudo de caso.** 2. ed. Porto Alegre: Bookman, 1994.