Receita Federal
Coordenação-Geral de Tributação

Solução de Consulta nº 68 - Cosit

Data 14 de junho de 2018

Processo

Interessado

CNPJ/CPF

ASSUNTO: CONTRIBUIÇÕES SOCIAIS PREVIDENCIÁRIAS

REGULARIZAÇÃO DE OBRA DE CONSTRUÇÃO CIVIL

Para fins de enquadramento da obra de construção civil, admite-se o fracionamento do projeto, para fins de matrícula e de regularização, quando envolver construção de casas geminadas em terreno cujos proprietários sejam cada um responsável pela execução de sua unidade.

Dispositivos Legais: Instrução Normativa RFB nº 971, de 13 de novembro de 2009, art. 24, § 2º, inciso II, art. 345, § 3º, art. 352 e art. 369.

Relatório

O consulente, acima identificado, dirige-se a esta Superintendência para formular CONSULTA sobre a interpretação do art. 352 da Instrução Normativa RFB nº 971, de 2009.

2. Informa que está fazendo a regularização da obra de ampliação de sua residência, por aferição indireta, com base na área construída e no padrão da construção. Questiona sobre a forma de realizar o cálculo da remuneração de mão-de-obra e das contribuições devidas. Expõe que, por se tratar de residência geminada, com registro geral próprio cadastrado na Prefeitura de Videira-SC, com inscrição imobiliária própria, deve ser considerada, para fins de enquadramento, a área total da casa geminada, que passou de 106,51 m² para 158,76 m² após a ampliação, o que implicaria em um percentual de 8% no cálculo da remuneração de mão-de-obra. Expõe que foi preenchida a DISO, gerada a ARO e pago o GPS.

3. Entretanto, no momento da regularização junto à ARF do município, foi levantada a hipótese de que deveria ser utilizada como área existente a soma das duas casas geminadas existentes no terreno, totalizando 213,02 m², passando, desta forma, a ser utilizado um percentual de 14% no cálculo de remuneração da mão-de-obra.

4. Entende que o caso em questão se enquadra na exceção prevista no art. 352, da IN RFB nº 971, de 2009, que se refere ao contido no § 3º do art. 345 a respeito do fracionamento do projeto, conforme disposto, ainda, nos §§ 1º e 2º do art. 24 da mesma IN.

5. Sendo assim, questiona se o enquadramento da obra de construção civil de acréscimo para casa geminada, com matrícula própria e projeto fracionado, deve ser efetuado em relação à unidade geminada que está sendo ampliada, considerando ser o proprietário da unidade responsável por sua unidade e consequente ampliação, independente da outra unidade geminada. Indaga, ainda, se a área utilizada para o cálculo da remuneração da mão-de-obra total (MIT) despendida na obra em questão deverá ser a da unidade geminada ampliada.

Fundamentos

6. A Instrução Normativa RFB nº 971, de 13 de novembro de 2009, dispõe sobre o enquadramento da obra de construção civil, em seu art. 345:

> *Art. 345. O enquadramento da obra de construção civil, em se tratando de edificação, será realizado de ofício, de acordo com a destinação do imóvel, o número de pavimentos, o padrão e o tipo da obra, e tem por finalidade definir o CUB aplicável à obra e o procedimento de cálculo a ser adotado.*
>
> *§ 1º O enquadramento será único por projeto, **ressalvado o disposto no § 3º do art. 346 e no § 3º.***
>
> *§ 2º O projeto que servir de base para o enquadramento será considerado integralmente, não podendo ser fracionado para alterar o resultado do enquadramento.*
>
> *§ 3º **No caso de fracionamento do projeto conforme disposto nos §§ 1º e 2º do art. 24, o enquadramento deverá ser efetuado em relação a cada bloco, a cada casa geminada ou a cada unidade residencial que tenha matrícula própria**.*
>
> *§ 4º As áreas comuns do conjunto habitacional horizontal serão enquadradas em um único projeto, ainda que nele constem edificações independentes entre si. (grifos acrescidos)*

7. Observa-se que, como regra geral, o enquadramento da obra de construção civil será único por projeto, e o projeto será considerado integralmente, não podendo ser fracionado para alterar o resultado do enquadramento. Contudo, há uma ressalva no § 1º, que se refere ao contido no art. 346, § 3º, e também ao caso de fracionamento do projeto, conforme disposto no art. 24 da mesma IN, hipótese em que o enquadramento deve ser efetuado em relação a cada bloco, a cada casa geminada ou a cada unidade residencial que tenha matrícula própria.

Transcreve-se o disposto no referido art. 24, e seus §§ 1º e 2º:

> *Art. 24. A matrícula de obra de construção civil deverá ser efetuada por projeto, devendo incluir todas as obras nele previstas.*

§ 1º Admitir-se-ão o fracionamento do projeto e a matrícula por contrato, quando a obra for realizada por mais de uma empresa construtora, desde que a contratação tenha sido feita diretamente pelo proprietário ou dono da obra, sendo que cada contrato será considerado como de empreitada total, nos seguintes casos:

I - contratos com órgão público, vinculados aos procedimentos licitatórios previstos na Lei nº 8.666, de 1993, observado, quanto à solidariedade, o disposto no inciso IV do § 2º do art. 151;

II - construção e ampliação de estações e de redes de distribuição de energia elétrica (Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) 4221-9/02);

III - construção e ampliação de estações e redes de telecomunicações (CNAE 4221-9/04);

IV - construção e ampliação de redes de abastecimento de água, coleta de esgotos e construções correlatas, exceto obras de irrigação (CNAE 4222-7/01);

V - construção e ampliação de redes de transportes por dutos, exceto para água e esgoto (CNAE 4223-5/00);

VI - construção e ampliação de rodovias e ferrovias, exceto pistas de aeroportos (CNAE 4211-1/01).

§ 2º ***Admitir-se-á, ainda, o fracionamento do projeto para fins de matrícula e de regularização, quando envolver****:*

I - a construção de mais de um bloco, conforme projeto, e o proprietário do imóvel, o dono da obra ou o incorporador contratar a execução com mais de uma empresa construtora, ficando cada contratada responsável pela execução integral e pela regularização da obra cuja matrícula seja de sua responsabilidade, sendo considerado cada contrato como de empreitada total;

II - ***a construção de casas geminadas em terreno cujos proprietários sejam cada um responsável pela execução de sua unidade****;*

III - a construção de conjunto habitacional horizontal em que cada adquirente ou condômino seja responsável pela execução de sua unidade, desde que as áreas comuns constem em projeto com matrícula própria.

§ 3º Na regularização de unidade imobiliária por coproprietário de construção em condomínio ou construção em nome coletivo, ou por adquirente de imóvel incorporado, será atribuída uma matrícula CEI em nome do coproprietário ou adquirente, com informação da área e do endereço específicos da sua unidade, distinta da matrícula efetuada para o projeto da edificação.

§ 4º As obras de urbanização, assim conceituadas no inciso XXXVIII do art. 322, inclusive as necessárias para a implantação de loteamento e de condomínio de edificações residenciais, deverão receber matrículas próprias, distintas da matrícula das edificações que porventura constem do mesmo projeto, exceto quando a mão-de-obra utilizada for de responsabilidade da mesma empresa ou de pessoa física, observado o disposto no art. 26.

§ 5º Na hipótese de contratação de cooperativa de trabalho para a execução de toda a obra, o responsável pela matrícula e pela regularização da obra será o contratante da cooperativa.

> *§ 6º Não se aplica o fracionamento previsto no inciso III do § 2º, devendo permanecer na matrícula das áreas comuns do conjunto habitacional horizontal, as áreas relativas às unidades executadas:*
>
> *I - pelo responsável pelo empreendimento, conforme definido nas alíneas "b", "c" e "d" do inciso II do art. 19; e*
>
> *II - por adquirente pessoa jurídica que tenha por objeto social a construção, a incorporação ou a comercialização de imóveis.*
>
> *§ 7º Na hipótese de execução de obra localizada em outro Estado, a matrícula deverá ficar vinculada ao CNPJ do estabelecimento nele localizado ou, na falta deste, ao CNPJ do estabelecimento centralizador. (Incluído(a) pelo(a) Instrução Normativa RFB nº 1071, de 15 de setembro de 2010)* *(grifos acrescidos)*

8. Portanto, conforme exposto, admite-se o fracionamento do projeto quando se tratar de construção de casa geminada em terreno cujos proprietários sejam cada um responsável pela execução de sua unidade. Este parece ser exatamente o caso trazido pelo consulente, pois trata-se de construção de ampliação efetuada em casa geminada, que possui matrícula própria, sendo o proprietário da unidade ampliada responsável pela unidade e pela obra, devendo o projeto ser fracionado, considerando-se separadamente a unidade do consulente, para efeito de enquadramento da obra.

9. Verifica-se, ainda, conforme o contido no § 4º do art. 346 da IN RFB nº 971, de 2009, que a obra que caracterize acréscimo de área será enquadrada na forma do art. 369, que traz o seguinte:

> *Art. 369. O acréscimo de área em obra de construção civil já regularizada, para fins de apuração do montante da remuneração da mão de obra da área acrescida, será enquadrado de acordo com a sua destinação e respectivo padrão, devendo ser observado o disposto nos arts. 346 e 348, bem como o disposto no § 5º deste artigo. (Redação dada pelo(a) Instrução Normativa RFB nº 1477, de 03 de julho de 2014)*
>
> *§ 1º A obra realizada no mesmo terreno em que exista outra obra já regularizada na RFB será considerada como acréscimo daquela, mesmo que tenha autonomia em relação a ela, desde que não tenha ocorrido o desmembramento.*
>
> *§ 2º Para fins do disposto no § 1º, considera-se terreno desmembrado aquele separado em unidades autônomas no órgão municipal competente e no cartório de registro imobiliário.*
>
> *§ 3º Exclusivamente em caso de obra pública não averbada em Cartório de Registro de Imóveis, para fins de definição da área da edificação existente, poderá ser aceito laudo técnico de profissional habilitado pelo Crea ou pelo CAU, acompanhado, respectivamente, da ART ou do RRT. (Redação dada pelo(a) Instrução Normativa RFB nº 1477, de 03 de julho de 2014)*
>
> *§ 4º Para fins de escalonamento, a área do acréscimo, observada, se for o caso, a aplicação de redutores previstos no art. 357, será somada à área existente.*

> *§ 5º Se a destinação do acréscimo referir-se a projeto residencial elencado no inciso I do art. 346, deverá ser considerado, para efeitos de enquadramento no padrão, somente o número de banheiros da área acrescida.* *(Incluído(a) pelo(a) Instrução Normativa RFB nº 1477, de 03 de julho de 2014)* *(grifos acrescidos)*

10. Respondendo ao segundo questionamento do consulente, a área a ser utilizada para o cálculo da remuneração da mão-de-obra total (MIT) deve ser a da unidade ampliada.

11. Por fim, o art. 352 da mesma IN, essencial para a elucidação total da matéria, dispõe:

> *Art. 352. Caso haja mais de uma edificação no mesmo projeto, aplicar-se-á o escalonamento da tabela prevista no art. 351 uma única vez para a área total do projeto, submetida, quando for o caso, à aplicação dos redutores previstos no art. 357, e não por edificação isoladamente, independentemente do padrão da unidade, ressalvado o disposto no § 3º do art. 345.*
>
> *Parágrafo único. Aplica-se o disposto no caput à obra caracterizada como acréscimo. (grifos acrescidos)*

12. Como ocorreu anteriormente, o artigo traz a regra geral definindo que caso haja mais de uma edificação no mesmo projeto, o escalonamento será aplicado uma única vez para a área total do projeto, e não por edificação isoladamente, mas, ao final, traz a ressalva contida no § 3º do art. 345, na qual está incluída, como vimos, a obra efetuada pelo consulente. Inclusive o parágrafo único esclarece que o disposto no *caput* aplica-se à obra caracterizada como acréscimo, ou seja, aplica-se tanto a regra geral, quanto a exceção, conforme o caso.

13. Desta forma, por se tratar de obra em casa geminada, em que o consulente é responsável por sua execução, e considerando que o imóvel tem matrícula própria, deve ser utilizado o fracionamento do projeto, considerando-se apenas a unidade do consulente, utilizando-se a área existente de 106,51 m², somada à área do acréscimo (52,25 m²), totalizando 158,76 m², para fins de enquadramento da obra.

Conclusão

14. À vista do exposto, responde-se ao consulente que o enquadramento da obra deve ser efetuado em relação à unidade geminada que está sendo ampliada.

15. Propõe-se o encaminhamento deste processo à SAORT/DRF/Joaçaba-SC, para dar ciência à consulente e demais providências cabíveis.

À consideração superior.

Assinado digitalmente

RAQUEL PEREIRA CASTANHEIRA
Auditora-Fiscal da Receita Federal do Brasil

De acordo. Encaminhe-se à Coordenação de Contribuições Previdenciárias, Normas Gerais, Sistematização e Disseminação - Copen.

Assinado digitalmente

MARCO ANTÔNIO FERREIRA POSSETTI
Auditor-Fiscal da RFB - Chefe da Disit – 9ª RF

De acordo. À consideração do Coordenador-Geral da Cosit.

Assinado digitalmente
MIRZA MENDES REIS
Auditora-Fiscal da RFB – Coordenadora da Copen

Ordem de Intimação

Aprovo a Solução de Consulta. Divulgue-se e publique-se nos termos do art. 27 da Instrução Normativa RFB nº 1.396, de 16 de setembro de 2013. Dê-se ciência ao consulente.

Assinado digitalmente

FERNANDO MOMBELLI
Auditor-Fiscal da RFB – Coordenador-Geral da Cosit