



**UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE  
CENTRO DE CIÊNCIAS E TECNOLOGIA AGROALIMENTAR  
UNIDADE ACADÊMICA DE CIÊNCIAS E TECNOLOGIA AMBIENTAL  
CURSO DE ENGENHARIA CIVIL**

**LARAMUSA MAHATMA DA SILVA NÓBREGA**

**PLANILHA TRIBUTÁRIA PARA AVERBAÇÃO DE REFORMA E  
REMEMBRAMENTO: MODELO DESENVOLVIDO A PARTIR DO ESTUDO DE  
EMPREENHIMENTO COMERCIAL NA CIDADE DE SOUSA-PB.**

POMBAL – PB

2023

LARAMUSA MAHATMA DA SILVA NÓBREGA

**PLANILHA TRIBUTÁRIA PARA AVERBAÇÃO DE REFORMA E  
REMEMBRAMENTO: MODELO DESENVOLVIDO A PARTIR DO ESTUDO DE  
EMPREENHIMENTO COMERCIAL NA CIDADE DE SOUSA-PB.**

Plano de Trabalho do TCC apresentado à Coordenação do Curso de Engenharia e a Unidade Acadêmica de Ciências e Tecnologia Ambiental (UACTA) da Universidade Federal de Campina Grande (UFCG) como requisito parcial para matrícula na disciplina de TCC.

Orientadora: Prof<sup>a</sup>. Dra. Elisângela Pereira da Silva

POMBAL – PB

2023

S586p Silva, Laramusa Mahatma da.

Planilha tributária para averbação de reforma e remembramento: modelo desenvolvido a partir do estudo de empreendimento comercial na cidade de Sousa - PB / Laramusa Mahatma da Silva. – Pombal, 2023. 64 f. : il. color.

Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Engenharia Civil) – Universidade Federal de Campina Grande, Centro de Ciências e Tecnologia Agroalimentar, 2023.

Orientação: Profa. Dra. Elisângela Pereira da Silva”.  
Referências.

1. Regularização de imóveis. 2. Tributos. 3. Orçamento de obras. I. Silva, Elisângela Pereira da. II. Título.

CDU 347.214 (043)

UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE  
CENTRO DE CIÊNCIAS E TECNOLOGIA AGROALIMENTAR  
UNIDADE ACADÊMICA DE CIÊNCIAS E TECNOLOGIA AMBIENTAL  
CURSO DE GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA CIVIL

PARECER DA COMISSÃO EXAMINADORA DE TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO.

LARAMUSA MAHATMA DA SILVA NÓBREGA

**PLANILHA TRIBUTÁRIA PARA AVERBAÇÃO DE REFORMA E  
REMEMBRAMENTO: MODELO DESENVOLVIDO A PARTIR DO ESTUDO DE  
EMPREENHIMENTO COMERCIAL NA CIDADE DE SOUSA-PB.**

Trabalho de Conclusão de Curso da discente LARAMUSA MAHATMA DA SILVA NÓBREGA **APROVADO** em 09 de maio de 2023 pela comissão examinadora composta pelos membros abaixo relacionados como requisito para obtenção do título de ENGENHEIRA CIVIL pela Universidade Federal de Campina Grande.

Registre-se e publique-se.

  
\_\_\_\_\_  
Elisângela Pereira da Silva  
Orientadora

  
\_\_\_\_\_  
Eduardo Morais de Medeiros  
Examinador Interno

  
\_\_\_\_\_  
Ariana Mayalla de Almeida Gouveia  
Examinadora Externa

*Ao meu pai, Joselito Eulâmpio da Nóbrega, minha maior inspiração, fortaleza  
e abrigo para todas as situações.*

*A minha avó Terezinha Silva dos Santos, a qual eu carinhosamente chamava  
de mãe e devo tudo que tenho me tornado. (IN MEMORIAN)*

*Obrigada por sempre acreditarem em mim!*

## AGRADECIMENTO

À Deus, por tudo, sempre.

À minha orientadora, Elisângella Pereira, pela paciência e pelo estímulo acadêmico, sou grata por ter abraçado este desafio junto à mim, não é fácil ser engenheiro no mundo da regularização.

Ao meu pai, Joselito, por me oferecer o seu melhor, mesmo diante as diversas dificuldades. A este, dedico todo o meu crescimento acadêmico e parte do meu crescimento pessoal, a ele, meu maior exemplo de perseverança e dedicação. Te amo pai!

À minha vó materna (in memoriam), Terezinha, que em vida, sempre me incentivou a lutar pelos meus sonhos sem passar por cima nada, e ninguém.

À minha mãe, Wilma, por todas as lições de vida e por sempre me dar asas para explorar o mundo e suas infinitas surpresas, mesmo que sob sua proteção.

À minha tia, Joseane, por ser um exemplo de perseverança, dedicação, luta e profissionalismo.

À toda a equipe da Melius Engenharia, tenho crescido muito profissionalmente com todos vocês. Este trabalho existe porque a Melius acredita que como engenheiros podemos ir sempre mais longe e desbravarmos novas áreas.

À Aduauto, por ter partilhado da minha vida e vivência acadêmica durante três anos, por sempre ter acreditado na minha capacidade como profissional (até quando eu duvidava e me sentia insegura), por sempre me admirar enquanto eu estudava. Obrigada por ter sido paciente, por ter entendido e respeitado todos os meus sonhos, objetivos e propósitos, saiba que de alguma forma você lutou por eles comigo.

À minhas amigas da jornada acadêmica, em especial a Rayanne, Maria Eduarda, Izirrê, Gilnara, Thamara e Tatiane, eu não conseguiria sem vocês, ninguém chega a lugar nenhum sozinho! Fomos apoio e suporte umas das outras nesta longa caminhada e isso tornou tudo menos doloroso e mais leve, eu amo vocês!

À minhas amigas (Sayonara, Wanessa, Dudinha, Blandina e Lúcia), que faziam o papel de terapeutas e ouviam todos os meus lamentos. Os últimos meses não foram fáceis, mas vocês me acolheram e me fizeram enxergar que os finais são apenas novos começos de lindas histórias que estão por vir. Eu amo vocês, obrigada por fazerem parte da minha vida!

Aos meus professores, na pessoa do Professor Eric, e às minhas professoras, na pessoa da Professora Fernanda. Vocês são fonte inesgotável de saber, e o amor que transmitem por meio da educação muda tudo! Sou grata por todo conhecimento compartilhado ao longo destes cinco anos. A estes, dedico parte do meu crescimento acadêmico, profissional, social e político.

## RESUMO

A indústria da construção foi responsável por impulsionar a economia brasileira entre 2007 e 2013, sendo o negócio imobiliário um catalisador do crescimento econômico, no entanto, desde 2014, o desenvolvimento do mercado imobiliário diminuiu significativamente, exigindo que as construtoras sejam inovadoras e adaptáveis ao novo mercado. Em meio à crise no setor imobiliário, o orçamento tornou-se uma área crucial da engenharia civil, fazendo com que os engenheiros atuem como um elo entre os diferentes departamentos e possuam espírito investigativo e pró-atividade. O orçamento deve ser preciso e refletir as etapas cronológicas da construção; caso contrário, podem ocorrer erros, impactando o andamento do projeto e o custo total. Os orçamentos são compostos por Custos Diretos e Bônus e Despesas Indiretas (BDI) e podem conter erros, como lançamentos tributários indevidos, que podem acarretar prejuízos financeiros para a construtora ou para o cliente. Visando explorar a área de atuação dos projetos legais, propiciar uma troca de experiências com órgãos regulamentadores e estimar com maior precisão os custos indiretos da obra, ligados à regularização de imóveis e construções, este trabalho busca criar uma planilha de estimativa tributária que possa ser incorporada a composições orçamentárias próprias, no município de Sousa-PB, adaptável para outros municípios.

Palavras-Chave: Regularização de Imóveis; Tributos; Orçamento.

## **ABSTRACT**

The construction industry was responsible for driving the Brazilian economy between 2007 and 2013, with real estate business being a catalyst for economic growth. However, since 2014, the development of the real estate market has significantly declined, requiring construction companies to be innovative and adaptable to the new market. In the midst of the crisis in the real estate sector, budgeting has become a crucial area of civil engineering, causing engineers to act as a link between different departments and possess investigative and proactive spirit. The budget must be accurate and reflect the chronological stages of construction; otherwise, errors may occur, impacting the progress of the project and the total cost. Budgets consist of Direct Costs and Bonuses and Indirect Expenses (BDI) and may contain errors, such as improper tax filings, which can result in financial losses for the construction company or the client. With the aim of exploring the area of legal projects, facilitating an exchange of experiences with regulatory agencies, and providing a more precise estimation of indirect costs related to property and construction regularization, this work seeks to create a tax estimation spreadsheet that can be incorporated into specific budget compositions in the municipality of Sousa-PB, adaptable to other municipalities.

Key words: Property regularization; Taxes; Budget.

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Cálculo da Certidão de Demolição .....	34
Tabela 2: Cálculo do Alvará de Demolição .....	34
Tabela 3: Cálculo da Certidão de Remembramento .....	35
Tabela 4: Tabela de entrada de Dados para Cálculo do Alvará.....	36
Tabela 5: Tabela para Cálculo do Alvará de Construção .....	36
Tabela 6: Valor do imóvel para Cálculo da Averbação de Demolição.....	37
Tabela 7: Tabela para Cálculo da Averbação da Demolição.....	37
Tabela 8: Tabela para Cálculo da Averbação do Remembramento.....	38
Tabela 9: Valor da Construção – CUB e SARE.....	39
Tabela 10: Cálculo e Estimativa da Averbação da Construção.....	39
Tabela 11: Tabela de Base para Cálculo da Certidão Negativa.....	40
Tabela 12: Cálculo para aferição dos encargos da CND. ....	41

## LISTA DE ABREVIATURAS DE SIGLAS

- ANOREG** – Associação dos Notários e Registradores do Brasil
- ART** – Anotação de Responsabilidade Técnica
- BCI** – Boletim de Cadastro Imobiliário
- BDI** – Benefícios e Despesas Indiretas
- CLT** – Consolidação das Leis do Trabalho
- CND** – Certidão Negativa de Débitos
- CREA** – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
- CUB** – Custo Unitário Básico
- FARPEN** – Fundo de Apoio ao Registro de Pessoas Naturais
- FEPJ** – Fundo Especial do Poder Judiciário
- ICMS** – Imposto Sobre Circulação de Mercadorias e Prestação de Serviços
- IE** – Imposto de Exportação
- IGF** – Imposto sobre Grandes Fortunas
- II** – Imposto de Importação
- IOF** – Imposto sobre Operações Financeiras
- IPI** – Imposto sobre Produtos Industrializados
- IPTU** – Imposto Predial e Territorial Urbano
- IPVA** – Imposto sobre Propriedades de Veículos Automotores
- ISS** – Imposto Sobre Serviço
- ITBI** – Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis
- ITCMD** – Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos
- ITR** – Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural
- MP** – Ministério Público
- SARE** – Sistema de Arrecadação de Emolumentos
- SIDUSCON** – Sindicato da Indústria da Construção e do Mobiliário
- UFIR** – Unidade Fiscal de Referência

# SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	11
1.1 JUSTIFICATIVA.....	12
1.2.1 Objetivo Geral.....	14
1.2.2 Objetivos Específicos.....	14
2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA.....	15
2.1 REGISTRO PÚBLICO DE IMÓVEL.....	15
<b>2.1.1 Matrícula</b> .....	17
2.1.2.1 Averbação da Demolição.....	19
2.1.2.2 Averbação da Construção.....	19
2.1.2.3 Averbação do Remembramento.....	20
2.2 DIRETRIZES LEGAIS URBANAS.....	20
2.3 TRIBUTOS DA REGULARIZAÇÃO.....	25
2.3.1 Impostos.....	26
2.3.2 Taxas.....	26
2.4 BASE DE CÁLCULO E ALÍQUOTAS.....	27
2.4.2 Alíquota.....	28
<b>3. MATERIAIS E MÉTODOS</b> .....	29
4. RESULTADOS E DISCUSSÃO.....	31
4.1 ANÁLISE DOCUMENTAL.....	31
4.2 DOCUMENTOS E PROJETOS DE REGULARIZAÇÃO.....	31
4.3 IDENTIFICAÇÃO TRIBUTÁRIA E CRIAÇÃO DA PLANILHA.....	33
<b>4.3.1 Aba 1 - Tributos Municipais</b> .....	33
4.3.1.1 Certidão de Demolição.....	33
4.3.1.3 Certidão de Remembramento.....	35
4.3.1.4 Alvará de Construção.....	35
<b>4.3.2 Aba 2 - Tributos Estaduais</b> .....	36
4.3.2.1 Averbação da Demolição.....	37
4.1.2.2 Averbação do Remembramento.....	38
4.1.2.3 Averbação da Construção.....	38
4.4 ABA 3 – TRIBUTOS FEDERAIS.....	39
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	42
REFERÊNCIAS.....	44
GLOSSÁRIO.....	47
ANEXO 1 – INFORMAÇÕES PARA AVERBAÇÃO ANOREG.....	48
ANEXO 2 – PADRÃO DE CONSTRUÇÃO (NBR 12721:2005).....	55
ANEXO 3 – TABELA DE CÁLCULO DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO DE SOUSA.....	61
ANEXO 4 – CUSTO UNITÁRIO BÁSICO CONFORME SIDUSCON/PB.....	64

## 1. INTRODUÇÃO

Diante as inúmeras irregularidades existentes nas ocupações de lotes e imóveis no Brasil, é de extrema importância a criação, bem como o cumprimento, de planos diretores e códigos de obra que estabeleçam o controle e a fiscalização do espaço edificado. Visando o crescimento urbano de forma ordenada e com infraestrutura básica para a população, a Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966, que regula o exercício da profissão de Engenheiro, estabelece no artigo 12 que na União, nos Estados e nos Municípios os cargos e funções que venham a exigir conhecimentos de engenharia, somente poderão ser exercidos por profissionais habilitados (BRASIL, 1966), criando assim um campo de atuação para engenheiros, o qual está diretamente ligado a fiscalização, bem como elaboração de projetos legais e documentos para a regularização de imóveis e construções.

Apesar de existirem normativas e projetos de lei que busquem amenizar as irregularidades de imóveis brasileiros, o Ministério do Desenvolvimento Regional (MRD) atenta para o fato de cerca de 50% dos imóveis brasileiros serem irregulares, ou seja, cerca de 30 milhões de famílias ocupam residências as quais não são proprietários legais (MIGALHAS, 2022), além disso, vale salientar as inúmeras construções as quais apresentam irregularidades, seja para com o município ou com os conselhos de engenharia.

Os programas federais de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais, como por exemplo o Minha Casa Minha Vida, aquecem o mercado imobiliário e conseqüentemente o mercado da engenharia. De acordo com a medida provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023, o programa Minha Casa Minha Vida tem por finalidade promover o direito, de famílias residentes em áreas urbanas e rurais, à cidade e à moradia, promovendo também o desenvolvimento urbano e econômico, à geração de trabalho e de renda e à elevação dos padrões de habitabilidade e de qualidade de vida da população. (BRASIL, 2023).

Ao buscar programas de financiamento, o interessado identifica a necessidade de documentos de matrícula do imóvel atualizado, bem como documentos regulamentadores da obra, no caso de construção, assim, é necessária a averbação, do imóvel e/ou da construção, perante os órgãos notariais. Tal ato regularizador implica na emissão de diversos documentos perante as prefeituras, como por exemplo: Alvará de Demolição, Alvará de Construção, Habite-se, entre outros.

Apesar de haver um interesse mútuo, por parte dos proprietários e da união, para regularização destes imóveis, observa-se, conforme menciona Heitor Soares, que a burocratização dos trâmites regulamentadores abre margem para diversos malefícios, tanto para o possuidor, quanto para o país, incluindo dificuldades de financiamento e até mesmo sonegação fiscal (FALTA..., 2022).

Além da burocratização, o custo para a emissão dos documentos de regularização, de imóveis e construções, é um dos fatores que dificultam a procura por tal serviço. O valor para regularizar um imóvel é variável e oscila entre estados e municípios a depender dos órgãos públicos e notariais, por isso, é de suma importância que o mercado disponha de profissionais capazes, para elaborar projetos, executar o empreendimento e/ou auxiliar nos serviços de regularização.

É de suma importância que os profissionais conheçam as diretrizes legais para construção, no âmbito municipal, estadual e federal, conseguindo estimar os serviços, bem como, os custos provenientes da regularização, oferecendo à população um serviço desburocratizado e uma estimativa de custos provenientes deste serviço.

## 1.1 JUSTIFICATIVA

De acordo com o Ministério do Desenvolvimento Regional cerca de 50% dos imóveis brasileiros são irregulares (FALTA..., 2022). No Brasil, entende-se que só o registro em cartório concede a propriedade definitiva sobre o imóvel, caso não haja registro, o proprietário terá apenas a posse e o uso do imóvel, ou seja, estará morando em um imóvel o qual não é proprietário.

Um imóvel regularizado é mais valorizado do que qualquer outra propriedade sem sua devida comprovação (MENDES MIRANDA, 2000). A regularização proporciona segurança e formalidades para o proprietário e futuros herdeiros, além disso garante benefícios como a aprovação de linhas de crédito para financiamentos de construções, reformas e ampliações dentro do imóvel, gerando movimentação na economia e necessidade de mão de obra especializada para a elaboração dos projetos legais.

O setor da construção civil foi responsável pelo aquecimento da economia nos anos de 2007 e 2013, assim, os negócios imobiliários foram importantes catalisadores no estímulo da economia nacional (MIRANDA, 2021). A partir de 2014, inicia-se uma

baixa da economia brasileira, o mercado imobiliário que existia a todo fervor não mais se faz presente e é necessária a capacidade e criatividade dos construtores para se reinventarem diante o novo cenário.

A maioria dos documentos para obtenção da regularização plena dos imóveis requer a elaboração de projetos legais e anotações de responsabilidade as quais necessitam de profissionais da Engenharia para sua devida obtenção, gerando uma nova área de atuação para os Engenheiros, a área de regularização de imóveis e construção.

A partir do exposto, fica evidente a relevância da profissão para a administração territorial, bem como para a segurança e garantia de propriedade do possuidor do imóvel.

Considerando os serviços que a regularização de imóveis proporciona aos Engenheiros Civis e a segurança que a regularização transmite para o proprietário, é de suma importância que seu custo seja considerado na elaboração orçamentária da obra, para organização prévia do cliente e custo englobado pelos bancos no caso de financiamentos.

Ao elaborar orçamentos de obras, dois componentes determinarão o valor final do empreendimento, estes são: os custos diretos e o componente de Bonificações e Despesas Indiretas (BDI). O primeiro é determinado em função das especificações dos materiais e das normas de execução dos serviços, é geralmente baseado em bancos de dados nacionais ou estaduais, enquanto o segundo, é um componente aplicado sobre o valor do custo direto a fim de contemplar as despesas indiretas e o lucro da construtora (MENDES e BASTOS, 2001).

Muitos são os erros que podem ser cometidos na confecção dos orçamentos, e dependendo de como venham a ocorrer, podem ou não haver acréscimos no valor final da construção. Várias são as causas de erros em orçamentos, dentre as principais pode-se destacar o arbitramento das taxas oficiais locais, que é quando há desconhecimento das taxas locais referentes a alvará da Prefeitura e Crea, aprovação de projetos junto ao Corpo de Bombeiros e órgãos ambientais, despesas cartorárias, imposto sobre serviços (ISS) etc, podendo ocasionar em prejuízos para o construtor ou até mesmo para o cliente (CARDOSO, 2020).

Visando explorar a área de atuação dos projetos legais, propiciar uma troca de experiências com órgãos regulamentadores e estimar com maior precisão os custos

indiretos da obra, ligados à regularização de imóveis e construções, este trabalho busca criar uma planilha de estimativa tributária, para reformas e construção, que possa ser incorporada a composições orçamentárias próprias, no município de Sousa-PB, adaptável para outros municípios.

## 1.2 OBJETIVOS

### 1.2.1 Objetivo Geral

- Criar uma planilha de estimativa de custos para regularização de imóvel mediante o parâmetro custo de reforma, de um empreendimento comercial, localizado no município de Sousa-PB.

### 1.2.2 Objetivos Específicos

- Analisar documentos existentes da propriedade;
- Identificar os projetos e documentos necessários para a regularização;
- Analisar os tributos para regularização;
- Encorporar dados tributários à planilha.

## **2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA**

### **2.1 REGISTRO PÚBLICO DE IMÓVEL**

O Registro de Imóveis, de acordo com Borges (2007, p. 116), é o ato de ofício praticado pelo oficial do Cartório de Registro de Imóveis, de conhecimento público e consta permanentemente, os atos de aquisição e transmissão da propriedade imóvel, garantindo assim, a titularidade do seu proprietário ou adquirente, bem como a divulgação dos direitos patrimoniais perante terceiros.

No Brasil, o registro de imóveis é um serviço público executado por um agente privado, os quais tem seus serviços delegados pela constituição federal em seu art. 236, atuando assim como colaboradores do poder público (ALMEIDA, 2021).

Tal ato, é uma garantia básica da autenticidade dos documentos de propriedade, tendo em vista que, no caso de dois contratos, tem validade aquele que tiver sido registrado primeiro, não sendo considerada a antiguidade do documento (MENDES MIRANDA, 2000). O registro é a forma de concretizar um acordo e oficializar a sua existência através de um documento, é um ato previsto na Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências, só ele concede a propriedade definitiva sobre o imóvel, caso não haja registro, o proprietário terá apenas a posse e o uso do imóvel, ou seja, estará morando em um imóvel o qual não é proprietário.

Segundo Silva de Souza (2009), o registro é o fiel repositório de informações que contém todos os dados referentes a propriedade imóvel. Pelo exposto, tem-se que o Registro de Imóveis é um órgão público auxiliar do Direito, em especial do Civil, dedicado ao assento de títulos públicos ou privados.

O registro de projetos e serviços provenientes da construção como remembramento, demolição e construção, se dão pelo ato da averbação e precisa seguir os princípios do registro público. Os princípios são, em alguns casos, regras inscritas no ordenamento jurídico nacional, em outros, regras tiradas de sua interpretação sistemática, mas que, de uma forma ou de outra, devem orientar a aplicação das leis a que se referem. Assim, especificamente no que diz respeito aos registros de imóveis, encontramos princípios que informam a finalidade dos serviços registrais, os requisitos dos seus atos, bem como princípios que informam os efeitos dos atos que lhes são atribuídos (SERRA; SERRA, 2016). Alguns dos princípios mais

revelantes são: o princípio da publicidade e o princípio da continuidade.

- **PRINCÍPIO DA PUBLICIDADE** - O princípio da publicidade é previsto no inciso XXXIII do art. 5º da Constituição Federal de 1988:

Todos têm direito a receber dos órgãos públicos informações de seu interesse particular, ou de interesse coletivo ou geral, que serão prestadas no prazo da lei, sob pena de responsabilidade, ressalvadas aquelas cujo sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado (BRASIL, 1988).

É em razão deste princípio que as pessoas podem manifestar interesse e podem ter acesso aos registros imobiliários, a fim de possibilitar o conhecimento da real situação do imóvel (RIZZARDO, 2007).

Para Silva de Souza (2009), a publicidade não é apenas um princípio. Trata-se de uma característica própria, pertencente ao Registro de Imóveis, tendo em vista que seria incoerente admitir a eficácia dos registros, sem atribuir-lhes publicidade.

- **PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE** - O princípio da continuidade é previsto na Lei de Registros Públicos em seus art. 195 e art. 237 :

Art. 195. Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.

Art. 237. Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro. (BRASIL, 1975).

Por meio do princípio da continuidade: mantém-se o imprescindível encadeamento entre registros pertinentes a um dado imóvel e às pessoas dele interessadas (RIZZARDO, 2007). Ou seja, a partir do princípio da continuidade, é possível contar a história do imóvel, respeitando o histórico de propriedade, bem como as modificações sofridas por ele.

Para Silva de Souza (2009), o princípio da continuidade apresenta duas linhas principais: uma referente ao imóvel e outra referente às pessoas interessadas nos registros. No que se refere ao imóvel, a continuidade tem relação com a manutenção da matrícula inalterada, mantendo-se as características e a definição perimetral do imóvel, mesmo que alterados os confrontantes, com atualização apenas, das alterações que forem feitas no imóvel existente, como a construção de uma edificação

em um terreno. Com relação às pessoas interessadas no registro, a continuidade refere-se a alterações do direito real, ou seja, direito sobre a propriedade, relacionados com a pessoa em cujo nome o imóvel estiver lançado no cartório de registro imobiliário.

Sobre a continuidade do registro de imóveis, Diniz (1992) afirma que nenhum assento registral poderá ser, portanto, efetuado sem a prévia menção ao título anterior, assim, se forma um encadeamento ininterrupto das titularidades jurídicas e informações de cada imóvel, ligando-se sucessivamente as suas transmissões.

A continuidade exigida pelo registro se foca tanto nos aspectos subjetivos quanto nos aspectos objetivos, o que significa que tanto os titulares dos direitos sobre o registro quanto suas qualificações devem seguir uma sequência lógica, ao editá-los ou adicioná-los, e o mesmo vale para a descrição do imóvel. Assim, para registrar um remembramento o requerente precisa ter também o registro de dois ou mais lotes, para registrar a demolição de um prédio o requerente deve primeiro incluir o registro da construção e assim por diante (SERRA; SERRA, 2016).

Fica evidente assim que é fundamentalmente necessário o registro da matrícula anterior, respeitando o princípio de continuidade registral (GUIMARÃES, 2018). Para Castro (2017), o princípio da continuidade é de extrema importância:

“...principalmente para que se possa encadear o patrimônio dos eventuais interessados nos direitos inscritíveis preservando-se a conjunção entre a realidade fática e a realidade jurídica existente no fôlio real nesse sentido podemos analisar as decisões transcritas na sequência.”

Qualquer ato que venha a ser realizado no imóvel, deve ser registrado mediante averbação, a qual implica na emissão de documentos junto à Prefeitura Municipal.

### **2.1.1 Matrícula**

A matrícula é a abertura de um registro imobiliário, como definido por Balbino Filho (1999). É a entrada de um imóvel na vida tabular do registro. A matrícula é obrigatória desde 1976, conforme estabelecido pela Lei n. 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Ela é necessária para que a entidade registral tenha acesso ao fôlio real.

Segundo Silva de Souza (2009), é um ato primário ou uma espécie de registro principal em relação à propriedade do imóvel, surge antes do registro e nela constará o histórico daquele imóvel, especializando-a para constituição do direito de

propriedade.

A matrícula do imóvel é o registro inicial, segundo Nalini (1996), um ato bastante explícito e conotado de uma primeira inscrição. É uma representação documental de cada imóvel, onde são registradas as alterações e mudanças dominiais do bem imobiliário. O registro permite conhecer imediatamente o histórico da propriedade, títulos, ônus e informações relevantes para segurança registrária (apud GUIMARÃES, 2018).

Cada imóvel deve ter sua matrícula legal, onde estão registrados: a identificação, localização incluindo dimensões e confrontos, descrição detalhada, identificação dos proprietários (se pessoa física ou jurídica), mudanças, transações imobiliárias, doações, hipotecas/alienações fiduciárias, desmembramentos, desapropriações, processos judiciais e usufruto. Fica evidente assim, que a matrícula registra o histórico completo de todos os eventos relacionados ao imóvel (GUIMARÃES, 2018).

### **2.1.2 Averbação**

A averbação é um processo do registro de imóveis que consiste na atualização, perante o cartório. De acordo com Diniz (1992), é o lançamento de todas as ocorrências ou fatos que venham a alterar o domínio, afetando o registro no que diz respeito à caracterização e identificação do prédio ou do titular da propriedade.

Para Guimarães (2018), averbação é o ato decorrente que de qualquer modo representa o lançamento de todas as ocorrências que afetam ou alteram o registro existente. Para a autora, a averbação se comporta como uma sequência de atos registrais detalhados e cronológicos dos eventos ocorridos no imóvel, que formam sua história. São incluídos todos os atos jurídicos que afetam ou mudam o imóvel e seus proprietários. A partir da descrição presente na matrícula, é possível identificar se o imóvel é urbano ou rural, e se houve divisão em outras unidades imobiliárias com matrículas distintas. Qualquer evento que não tenha sido averbado na matrícula só pode ser corrigido mediante processo judicial, retrocedendo para um ato anterior.

A ANOREG, dispõe em seu site informações acerca dos tipos de averbações e os documentos necessários para cada uma delas, conforme Anexo 1, e apesar da averbação ser um ato cartorial de registro, requer, para sua realização, documentos emitidos pela Prefeitura Municipal, sendo necessária assim a análise do código de

urbanismo e obras do município.

Assim, a execução de qualquer ato, que venha a gerar atualizações no registro, só pode ser realizada após fiscalização e emissão do alvará da Prefeitura Municipal e a averbação feita apenas mediante apresentação de documentos do município que comprovem as atualizações que precisam ser lançadas na matrícula do imóvel.

Existem vários tipos de averbação, entre eles podemos citar: averbação de demolição, averbação de construção, averbação de confrontação, averbação de logradouro, averbação de cadastro municipal, averbação de desmembramento e remembramento, etc.

#### 2.1.2.1 Averbação da Demolição

O termo “demolição” pode ser definido de muitas formas. O código britânico de boas práticas para demolição (BS 6187, 2011), considera demolição como sendo, a remoção controlada de elementos “chave” da estrutura, de modo que toda a estrutura ou parte dela venha a colapsar.

O método tradicional de demolição, consiste em desmontar a edificação andar por andar e naturalmente de cima para baixo, isso se dá principalmente para construções localizadas em áreas urbanas densamente povoadas (SÀ, 2013). A aprovação da demolição é, geralmente, prevista no plano diretor do município ou código de obras e urbanismo e conseqüentemente, exigida pela Prefeitura Municipal. Assim, averbar uma demolição consiste na atualização do registro acerca da remoção, parcial ou total, do que existia no terreno.

#### 2.1.2.2 Averbação da Construção

Averbar a construção, efetiva, na matrícula do imóvel é a etapa final da regularidade da construção. Consolidar a existência de uma edificação sobre o terreno descrito no documento de propriedade, no Cartório de registro de imóveis, finaliza o processo de regularidade construtiva. Obter tal registro requer o projeto aprovado, alvarás de aprovação, execução e conclusão de obra (habite-se), certidões negativas de débitos fiscais de INSS e ISS quitados e a validação dos valores fiscais no cadastro imobiliário (IPTU). É um processo complexo e demorado que exige documentos originais comprobatórios e taxas elevadas para a regularidade fiscal e construtiva da

obra. A averbação da construção no título de propriedade é um processo complexo e demorado que exige documentos comprobatórios originais, bem como pagamento de elevados emolumentos para garantir a regularidade fiscal e construtiva da obra (GUIMARÃES, 2018).

Em artigo publicado, Coelho (2022) trata a averbação da construção como uma atualização do registro para mostrar que existe uma área edificada no imóvel, logo, se houver um terreno e uma casa for construída mas não houver a averbação desta construção, no registro continuará existindo apenas o terreno até que a construção seja registrada. A aprovação da construção também é prevista no plano diretor do município ou código de obras e urbanismo e conseqüentemente, exigida pela Prefeitura Municipal.

### 2.1.2.3 Averbação do Remembramento

De acordo com Figueiredo (2005), o remembramento é um procedimento administrativo destinado a concretizar a unificação de dois ou mais lotes, para a formação de um novo terreno mediante o agrupamento. O terreno que resulta deste ato é juridicamente considerado como novo imóvel, pois, o lote passa a ter novas características que afetam as de origem como, nova área e novos limites e confrontações, sendo assim necessária a abertura de uma nova matrícula.

O remembramento é regulado por Lei Municipal, tendo em vista que, a Lei Federal nº 6.766/79, ao tratar dos lotes, define apenas o desmembramento. Assim, cabe à legislação do governo local estabelecer as regras e procedimentos para o remembramento de lotes. No entanto se, com o remembramento, for necessário retificar a área dos terrenos, esta retificação pode ser feita através de procedimento administrativo, nos termos do art. 213 da lei 6.015/73 (FIGUEIREDO, 2005).

## 2.2 DIRETRIZES LEGAIS URBANAS

As Diretrizes são uma ferramenta para promover um planejamento urbano e territorial robusto globalmente, com base em princípios aceitos universalmente e em experiências locais, regionais e nacionais. Elas oferecem uma estrutura abrangente para orientar as reformas políticas urbanas, levando em conta perspectivas, abordagens, ferramentas e modelos específicos de cada país (ONU-HABITAT, 2015).

É importante ressaltar que a ocupação do solo urbano é controlada constitucionalmente pelo município, conforme artigo 30 inciso 8 da Constituição Federal. É responsabilidade do município garantir o adequado ordenamento territorial através do planejamento e controle do uso do solo. A política de desenvolvimento urbano tem como objetivo ordenar o desenvolvimento das funções sociais da cidade, de acordo com diretrizes gerais fixadas em lei, e promover o bem-estar dos habitantes (MARTINS; MARTINS, 2021).

As Diretrizes são uma ferramenta para melhorar o planejamento urbano e territorial, ajudando países e cidades a conduzirem, com eficácia, as mudanças demográficas urbanas (crescimento, estagnação ou declínio) e a melhorarem a qualidade de vida em áreas urbanas. Com base no princípio da subsidiariedade e nas estruturas governamentais específicas de cada país, as Diretrizes devem ser usadas para criar uma continuidade entre as diferentes escalas do planejamento espacial (ONU-HABITAT, 2015).

Os municípios estão mais próximos da população e suas reais necessidades, por isso, aperfeiçoar as diretrizes urbanas é fundamental. Embora ainda haja falta de planejamento urbano efetivo, especialmente em grandes cidades, é importante fortalecer o pacto federativo e as finanças públicas. Averbação de construções, registro de novos loteamentos e incorporações imobiliárias precisam passar pelo escrutínio rigoroso dos registradores de imóveis, que têm uma grande responsabilidade para garantir a aplicação da Constituição e das leis de regência e evitar ocupações irregulares no solo urbano (MARTINS; MARTINS, 2021).

A lei 13.465 de 2017 incentivou a regularização fundiária urbana, mas ainda é um desafio em um país como o Brasil, especialmente porque somente municípios com mais de 20 mil habitantes precisam ter o plano diretor. Neste contexto, é evidente que as cidades e seus espaços enfrentam constantes disputas entre classe social, governos e capital, ressaltando a importância do controle e repasse de informações aos órgãos estatais por meio das serventias extrajudiciais do registro de imóveis (MARTINS; MARTINS, 2021).

### **2.2.1 Código de Obras e Urbanismo**

O Código de Obras é uma ferramenta fundamental que permite à Administração Municipal agir de maneira eficiente no controle e fiscalização do espaço construído (LACERDA DINIZ et al., 2015).

O código tem como objetivo garantir um ambiente confortável, preservar energia, tornar o espaço acessível para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e assegurar melhor qualidade de vida para a população urbana e rural. Além disso, inclui normas técnicas para construções, processos de aprovação de projetos e licenças, e critérios para fiscalização das obras. (LACERDA DINIZ et al., 2015).

Tal ferramenta se mostra de alta relevância na proteção do patrimônio histórico, cultural e ambiental do município, pois nele contém restrições para construções que possam afetar esses aspectos, como a preservação da permeabilidade do solo (LACERDA DINIZ et al., 2015).

Para a administração pública, o código de obras constitui uma ferramenta de gestão e fiscalização do espaço construído, visam garantir o equilíbrio e o bem-estar da comunidade, assegurando ambientes saudáveis e apropriados com condições dignas para a população (AYRES NETTO, 1947).

Além disso, impedem que ações individuais prejudiquem os direitos coletivos da comunidade, atuando como fonte de informação e capacitação tanto para profissionais de construção quanto para aqueles sem formação técnica na área (LACERDA DINIZ et al., 2015).

As leis e normas têm um impacto significativo na vida das pessoas e na forma da cidade. Servem como ferramenta para garantir segurança e bem-estar da população, regulamentar atividades e usos, influenciar a presença de determinados tipos de pessoas e garantir autoridade e controle do poder público (AYRES NETTO, 1947).

#### **2.2.1.1 Alvará de Construção**

Para emissão do Alvará de Construção, as prefeituras fazem exigências em projeto que gerem consequências na organização das habitações do município. De acordo com a Prefeitura Municipal de Sousa – PB, por exemplo, conforme Seção II, art.56 do código de obras e urbanismo do município:

Art. 56. Todos os projetos de construção, deverão ser encaminhados ao órgão de Urbanismo e Obras em 3 (três) vias, copiadas heliograficamente, respeitadas as dimensões e demais ordenamentos da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT, adotadas por este Código e, constarão de: Planta de situação do imóvel em 4 (quatro) vias nas escalas 1:100 ou 1:200 que conterà:

- limites do terreno com suas cotas exatas e posição de meio-fio;
- orientação do terreno em relação ao norte magnético ou ao norte verdadeiro;
- delimitação de construção projetada e, se for o caso, da já existente no terreno, devidamente cotada;
- indicação da existência ou não de edificações vizinhas e os respectivos números, quando for o caso;
- taxa de ocupação da construção projetada.
- croqui de localização do terreno, quando incorrer em pontos de referência suficiente à sua identificação;
- plantas baixas dos diversos pavimentos na escala de 1:50;
- seções de cortes longitudinais e transversais da edificação, na escala de 1:50, com indicação obrigatória do perfil do terreno e do meio-fio, além da Referência de Nível [RN], em relação a soleira de entrada, quando exigida pela repartição fiscal;
- planta de elevação das fachadas voltadas para logradouro público na escala de 1:50, com indicação da linha de declividade da rua “grande”;
- cálculo de tráfego para edificações em que se exija a instalação de elevadores.

Para Guimarães (2018), a planta aprovada pelo município é um dos documentos mais importantes para garantir a construção regular. O alvará de construção, também conhecido como alvará de aprovação e execução de obra, certifica que as diretrizes da construção estão de acordo com as normas e permite a execução da obra por um período limitado.

Esse documento, juntamente com as plantas aprovadas, são frequentemente requisitados em inspeções durante a obra. O documento deve conter as exigências legais para a construção, como recuo, taxas de ocupação, taxa de permeabilidade, coeficiente construtivo aprovado, entre outros, que devem ser rigorosamente seguidos

(GUIMARÃES, 2018).

#### 2.2.1.2 Alvará de Demolição

O alvará de demolição é a autorização do pedido de demolir, é crucial para obras próximas a patrimônios tombados, pois garante a proteção legal da área circundante para preservação e proteção do patrimônio (GUIMARÃES, 2018).

As construções que estão irregulares e venham a ser demolidas ou reformadas, também precisam da emissão deste Alvará, este documento é necessário para regularizar a situação do imóvel no ato da averbação no Cartório de Registro de Imóveis (GUIMARÃES, 2018). Além disso, é importante para garantir que a demolição não venha a infringir o código de urbanismo.

#### 2.2.1.3 Alvará de Remembramento

O alvará de remembramento é solicitado quando o proprietário deseja unificar dois ou mais lotes, o que é o oposto do processo de desdobro. Após a aprovação do alvará, ele fornece as informações necessárias sobre medidas e confrontações para que seja registrado no Cartório de Registro de Imóveis (GUIMARÃES, 2018).

#### 2.2.1.4 Alvará de Conclusão da Obra (Habite-se)

O Habite-se é um documento emitido pela prefeitura local, atestando que a construção do imóvel atendeu às exigências da legislação municipal. É essencial para que o imóvel seja legalmente habitável. Embora por lei nenhum imóvel possa ser ocupado antes da emissão do Habite-se, a realidade pode ser diferente. O documento é obtido após uma vistoria oficial da prefeitura, que confirma a regularidade da construção (GUIMARÃES, 2018).

### 2.2.2 Código Tributário

O Código Tributário Nacional é a Lei que dá diretrizes, da aplicabilidade dos tributos, amplitude, alcance, limites, direitos e obrigações dos contribuintes, atuação dos agentes fiscalizadores e demais normas tributárias. Um tributo é uma forma de receita pública que é a principal fonte de financiamento do governo. É usado para alcançar os objetivos do Estado, que, no final das contas, é a realização do bem-estar geral da sociedade (NOVAIS, 2015).

O sistema tributário brasileiro é regulado pela Emenda Constitucional 18, de 1965, e por outras leis complementares, resoluções do Senado, leis federais, Constituições estaduais e leis municipais, nos limites das suas respectivas competências (HARADA, 1941).

Ao advento da Lei 5.172/1966 (hoje conhecida como Código Tributário Nacional), a doutrina e a jurisprudência reconheciam apenas três tipos de tributos: impostos, taxas e contribuições de melhorias (HARADA, 1941). A Constituição Federal, posteriormente, incluiu as contribuições sociais (intervenção no domínio econômico e interesse das categorias econômicas/profissionais e contribuições de seguridade social) e os empréstimos compulsórios no Sistema Tributário Nacional (HARADA, 1941). A interpretação atualizada deste sistema considera a Constituição Federal de 1988 e suas emendas, bem como outros instrumentos normativos relevantes (HARADA, 1941).

### 2.3 TRIBUTOS DA REGULARIZAÇÃO

De acordo com o Conselho Nacional do Ministério Público (2015), tributo é toda prestação de contas obrigatória, em dinheiro ou cujo valor nele possa ser expreso, que não constitui sanção por ato ilícito, instituída por lei e arrecadada por atividade administrativa plenamente conexa. A natureza jurídica específica do imposto resulta do fato gerador da respectiva obrigação e é irrelevante para a qualificação: a designação e demais características da forma legalmente especificadas; a destinação legal do produto da arrecadação. Os tributos incluem: impostos, taxas e contribuições de melhoria (CNMP, 2015). Foram incluídos posteriormente, as contribuições sociais e os empréstimos compulsórios no Sistema Tributário Nacional.

Segundo Cavalcante Filho (2009), a excessiva carga tributária que incide na construção civil, além de majorar o valor do imóvel gera um aumento na informalidade do setor trazendo prejuízos para o país, como a sonegação fiscal.

Para emissão dos documentos regulamentadores são gerados tributos que incidem sobre a demolição, construção e remembramento. A determinação do tributo a ser pago se dá pela base de cálculo e as alíquotas que incidem sobre aquela base. (PINHEIRO, 2022). Alguns tributos podem variar entre municípios e estados, no entanto é possível a realização de uma estimativa que auxilie os profissionais da

Engenharia na composição orçamentária, por exemplo.

### **2.3.1 Impostos**

Para Alexandre (2019), os impostos são tributos não vinculados que se aplicam às manifestações de riqueza dos contribuintes, baseados na ideia da solidariedade social. As pessoas com rendas elevadas, proprietárias de bens e produtoras de riquezas, têm a obrigação de contribuir para o Estado. Estes recursos são utilizados para o bem comum da sociedade e garantem que aqueles que possuem mais participem da solidariedade social. Em resumo, as taxas retribuem o uso de serviços específicos, enquanto os impostos têm um caráter contributivo e visam a sustentabilidade financeira do Estado para o bem estar da coletividade (ALEXANDRE, 2019).

É importante entender que os impostos não têm como objetivo específico destinar sua arrecadação a atividades estatais. De acordo com a Constituição Federal (artigo 167, IV), é proibida a vinculação direta da receita de impostos a órgãos, fundos ou despesas.

Portanto, os impostos são tributos não vinculados cuja receita serve para financiar as atividades gerais do Estado, cobrindo os serviços universais que não são específicos e não podem ser cobrados através de taxas. A Constituição Federal atribui a competência para instituir impostos de forma numerada e privativa a cada ente federado, a União pode instituir os sete impostos previstos no artigo 153 (II, IE, IR, IPI, IOF, ITR E IGF), os estados, os três previstos no artigo 155 (ITCMD, ICMS e IPVA), e os municípios os três previstos no artigo 156 (IPTU, ITBI e ISS) (ALEXANDRE, 2019).

### **2.3.2 Taxas**

As taxas estão relacionadas ao pagamento pelo uso de serviços específicos, de acordo com a Constituição Federal, União, Estados, Distrito Federal e Municípios podem cobrar taxas por meio do exercício do poder de polícia ou pela utilização de serviços públicos prestados ou disponibilizados aos contribuintes (ALEXANDRE, 2019).

A competência para instituir a cobrança de taxas é do ente que presta o serviço ou exerce o poder de polícia. Como os Estados têm competência material residual, eles podem prestar serviços públicos não expressamente atribuídos à União ou aos

Municípios, resultando na atribuição indireta da competência tributária residual para instituição de taxas aos Estados (ALEXANDRE, 2019).

De acordo com a doutrina, não há consenso sobre a competência residual de impostos, assim, enquanto a união tem a competência residual sobre os impostos, os estados e municípios têm a competência sobre taxas e contribuições de melhoria. Há dois fatores que permitem a cobrança de taxas pelos Estados: 1) o exercício regulamentar do poder de polícia, que justifica a cobrança da taxa de polícia; 2) a utilização efetiva ou potencial de serviços públicos específicos e divisíveis prestados ao contribuinte ou disponíveis para ele, o que permite a cobrança da taxa de serviço. (ALEXANDRE, 2019).

## 2.4 BASE DE CÁLCULO E ALÍQUOTAS

A base de cálculo e a alíquota são definidas a partir das legislações vigentes (municipais, estaduais ou federais) e levam em consideração as características do imóvel. Um dos parâmetros de classificação do imóvel, utilizado para a averbação da construção, é a tabela da NBR 12.721/2005 (Anexo 2), utilizada para representar os diferentes tipos de edificação, usualmente objeto de incorporações, são considerados nesta Norma os projetos adiante definidos por suas características principais e acabamentos.

### 2.4.1 Base de Cálculo

A base de cálculo é uma medida da hipótese de incidência em relação a um objeto material, com três funções principais: A primeira é de medida, que permite avaliar as proporções reais do evento; A segunda é objetiva, estabelecendo a quantia específica da dívida; A terceira é comparativa, que permite confirmar, invalidar ou esclarecer a hipótese com base no critério material (AMANDA MARTINS, 2018).

A base de cálculo é definida como uma medida econômica de um evento jurídico, usada como referência para o cálculo de tributos. De acordo com a normatização, a base de cálculo é uma referência abstrata, e os valores são determinados de forma individualizada, com regras aplicadas de acordo com as circunstâncias específicas. É importante destacar que a base de cálculo quase sempre corresponde a um valor monetário (AMANDA MARTINS, 2018).

### **2.4.2 Alíquota**

A Alíquota é definida por Pascoal e Santana (2016), como um percentual definido em lei, que quando aplicado sobre a base de cálculo resulta no valor de um tributo a ser pago pelo contribuinte. Segundo Amanda Martins (2018), a alíquota irá representar uma parcela da base de cálculo, ou seja, uma parcela do que deverá ser transferido ao Estado.

### 3. MATERIAIS E MÉTODOS

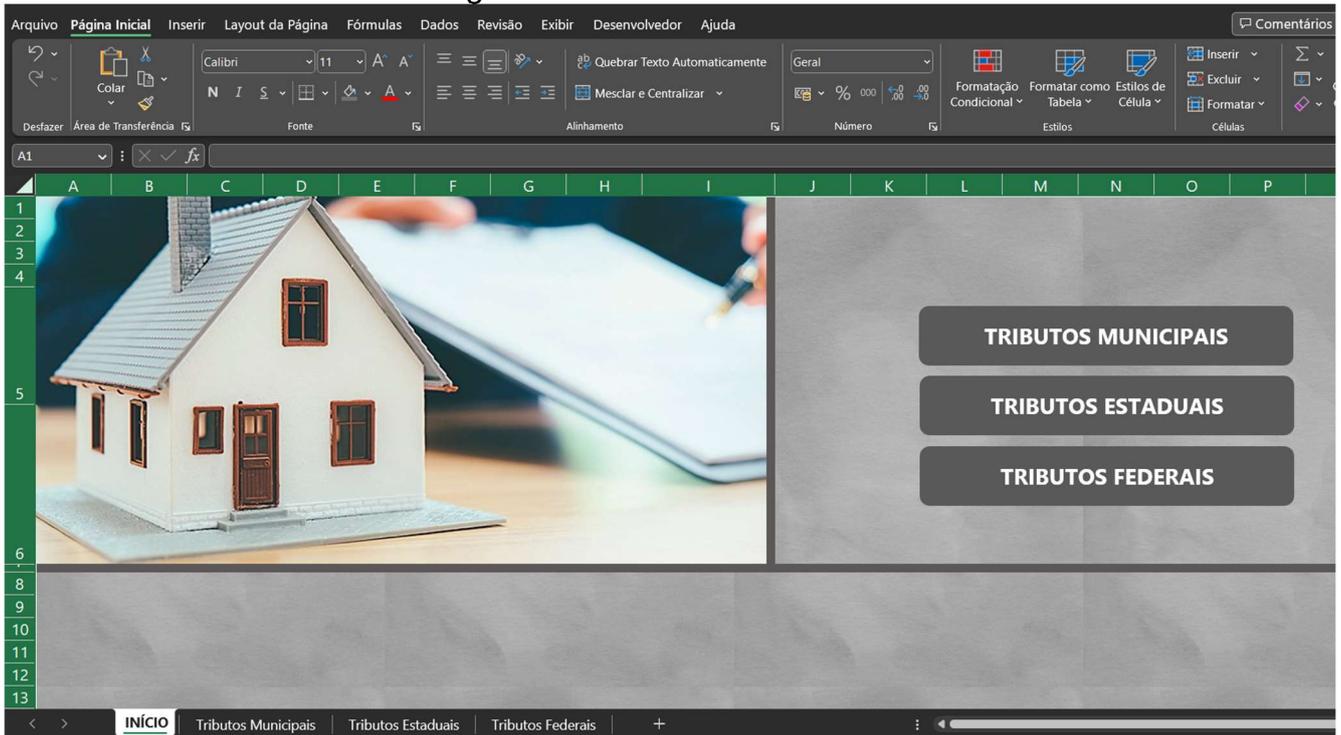
Trata-se de uma abordagem qualitativa, com o objetivo de explorar a temática de regularização de imóveis, tomando como procedimento de pesquisa o estudo de caso da reforma de um empreendimento comercial em Sousa-PB.

É uma pesquisa de natureza aplicada, a qual visa por meio de seus resultados gerar conhecimentos para aplicações na elaboração orçamentária ou precificação de serviços de regularização de imóveis.

O trabalho foi dividido em quatro etapas, sendo estas respectivamente:

- I. Análise dos documentos existentes da propriedade – A análise foi feita a partir da leitura dos documentos de propriedade fornecidos pelo proprietário. Destacou-se as características do imóvel presentes no documento, tomando como parâmetro as exigências da ANOREG para averbação de demolição e construção.
- II. Identificação dos projetos legais necessários para a regularização – A identificação dos projetos necessários, para a averbação, foi realizada por meio de consultas ao Código Municipal de Urbanismo, tendo em vista que os documentos necessários para averbação seriam emitidos pela prefeitura municipal de Sousa.
- III. Identificação e análise dos tributos para regularização do imóvel – A identificação e análise se deu por meio de consultas ao Código Tributário do Município de Sousa-PB, da Tabela de Emolumentos Extrajudiciais da ANOREG/PB e dos boletos já emitidos pelo proprietário;
- IV. Incorporação dos cálculos tributários e automatização da planilha – Para incorporação dos cálculos tributários analisou-se as taxas e alíquotas que incidiam sobre os tributos e com o auxílio do software Microsoft Excel, foi criada uma planilha. A planilha foi dividida em abas e sua automatização se deu a partir da inserção de fórmulas e dados comuns à outras localidades. A planilha é dividida em três abas, uma para cálculo dos tributos municipais, uma para cálculo dos tributos estaduais e outra para cálculo da Certidão Negativa de Débitos (Previdenciária, utilizada na averbação), conforme Figura 1. As células destacadas em tom alaranjado, nas abas de cálculo, são células de entrada de dados, ou seja, precisam ser editadas conforme as Taxas ou Alíquotas da região em que se usa.

Figura 1: Menu de uso da Planilha Tributária



Fonte: Autora (2023).

## 4. RESULTADOS E DISCUSSÃO

### 4.1 ANÁLISE DOCUMENTAL

A partir da análise documental, identificou-se que constavam dois imóveis, conforme informações constatadas nas escrituras públicas dos imóveis, sendo um: uma casa residencial com área total de 105,05m<sup>2</sup> a qual será tratada como Imóvel 1 e o outro: uma casa residencial com área total construída de 65,62m<sup>2</sup>, a qual será tratada como Imóvel 2.

Trata-se da regularização da construção de um empreendimento comercial, classificada conforme a NBR 12721:2005 como CSL-8, que remete uma edificação comercial com salas e lojas de padrão alto, conforme ilustra a Figura 2.

Figura 2: Classificação da Edificação

<b>Edificação Comercial (Padrões Normal e Alto)</b>
<b>Comercial Salas e Lojas (CSL - 8)</b>
<b>Composição do edifício:</b> Garagem, pavimento térreo e oito pavimentos tipo.
<b>Descrição dos pavimentos:</b> Garagem Escada, elevadores, sessenta e quatro vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária .
<b>Pavimento térreo:</b> Escada, elevadores, hall de entrada e lojas.
<b>Pavimento tipo:</b> Halls de circulação, escada, elevadores e oito salas com sanitário privativo por andar.
<b>Área Real: 5.942,94 m<sup>2</sup></b>

Fonte: ABNT - NBR 12721 (2005).

### 4.2 DOCUMENTOS E PROJETOS DE REGULARIZAÇÃO

Respeitando o princípio da continuidade, identificou-se que para averbação da construção seria necessário que houvesse nos registros públicos a averbação de demolição dos dois imóveis existentes, o remembramento dos lotes e por fim, a averbação da construção.

Para as averbações do imóvel, através de consulta à ANOREG e ao Código de Urbanismo do Município de Sousa-PB, identificou-se a necessidade dos seguintes documentos:

### **- AVERBAÇÃO DA DEMOLIÇÃO**

- Requerimento firmado pelo (s) proprietário(s) (com qualificação completa, CPF, profissão, endereço, estado civil; se casado, com qualificação do(a) esposo(a) e indicação do regime de casamento), com firma reconhecida;
- Certidão de demolição emitida pela Prefeitura Municipal de Sousa-PB;
- Alvará de demolição (Requer ART de Demolição emitida pelo responsável técnico);
- BCI – Boletim de Cadastro Imobiliário, emitido pela prefeitura municipal de Sousa-PB.

### **- AVERBAÇÃO DO REMEMBRAMENTO**

- Requerimento firmado pelo (s) proprietário (s) (com qualificação completa, CPF, profissão, endereço, estado civil; se casado, com qualificação do(a) esposo(a) e indicação do regime de casamento), com firma reconhecida;
- Certidão de remembramento da Prefeitura Municipal de Sousa-PB (Requer Projeto de Remembramento e ART emitida pelo responsável técnico);
- Projeto, feito por profissional habilitado e aprovado pela Prefeitura Municipal de Sousa-PB, de remembramento (com Situação Existente e Proposta).
- Memorial Descritivo de limites e confrontações (com Situação Existente e Proposta).
- BCI – Boletim de Cadastro Imobiliário, emitido pela prefeitura municipal de Sousa-PB.

### **- AVERBAÇÃO DA CONSTRUÇÃO**

- Requerimento firmado pelo (s) proprietário (s) (com qualificação completa, CPF, profissão, endereço, estado civil; e casado, com qualificação do(a) esposo(a) e indicação do regime de casamento), mencionando o valor da construção, com firma por autenticidade;
- Alvará de conclusão de obra – Habite-se, emitido pela prefeitura municipal de Sousa-PB;
- CND do INSS;
- ART registrada no CREA/PB;

- Planta do imóvel aprovada na Prefeitura, com assinatura do engenheiro responsável e do proprietário;

#### 4.3 IDENTIFICAÇÃO TRIBUTÁRIA E CRIAÇÃO DA PLANILHA

Identificados os documentos a serem emitidos para regularização plena do imóvel, foi feita uma análise do código tributário do município de Sousa-PB e da tabela de emolumentos da ANOREG/PB. Os dados levantados mediante pesquisa serviram de base para a criação de uma planilha, que pode auxiliar os profissionais da construção civil na estimativa de custos para regularizar uma obra ou reforma. Aplicável ao município de Sousa-PB e adaptável à outros municípios mediante dados dos códigos tributários locais.

##### 4.3.1 Aba 1 - Tributos Municipais

O município de Sousa tem como base de cálculo a Unidade Fiscal de Referência – UFIR, ela custa atualmente R\$ 6,22. A tabela foi configurada de modo que é possível estimar o valor dos documentos em qualquer município que utilize a UFIR como base de cálculo para emissão destes.

O Imposto retido pelo município, conforme código tributário, é o ISS. O município de Sousa retém o ISS no cálculo do Alvará de Construção.

##### 4.3.1.1 Certidão de Demolição

A certidão de demolição é o documento que certifica que os imóveis que constavam na matrícula do imóvel 1 e imóvel 2 foram de fato demolidos. Para emissão destas certidões perante o município, é necessária emissão do alvará de demolição e requerimento protocolado à prefeitura municipal, para que a fiscalização municipal certifique que os imóveis foram demolidos. O tributo gerado por este ato incide na emissão do alvará de demolição e da certidão de demolição.

Na tabela 1.2.3 anexada ao código tributário de Sousa (anexo 3), é estipulado que a certificação da execução dos serviços de laje, muro divisório, abertura de vãos, alvenaria, cobertura, demolição, guarita e marquise será 5 UFIR.

Conforme identificado na Tabela 1, para cálculo da certidão na planilha é necessário identificar no código tributário qual a taxa, de acordo com o serviço, e quanto vale cada Unidade Fiscal, adaptando estas informações e a taxa de expediente local, foi possível estimar o valor das certidões de demolição em qualquer município

que utilize a UFIR como base de cálculo para emissão deste documento. No caso de Sousa, a taxa de emissão de certidões custavam 5 UFIR e a taxa de expediente R\$ 3,13 (três reais e treze centavos), obtendo-se um valor total de R\$ 34,23 (trinta e quatro reais e vinte e três centavos), conforme ilustra a tabela 1.

Tabela 1: Cálculo da Certidão de Demolição

Taxa UFIR	Valor da Certidão	Taxa de Expediente
5	R\$ 31,10	R\$ 3,13
UFIR	<b>VALOR TOTAL</b>	<b>R\$ 34,23</b>
6,22		

Fonte: Autora (2022).

#### 4.3.1.2 Alvará de Demolição

Para o empreendimento em estudo, não foi exigido um projeto de demolição para emissão do alvará de demolição por parte do órgão fiscalizador municipal, no entanto, foi necessária a emissão da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) de execução, reconhecida pelo conselho que fiscaliza os profissionais da engenharia.

Conforme código tributário, o custo para a aprovação da demolição por metro quadrado no município de Sousa-PB é 0,05 UFIR/m<sup>2</sup>, assim, a tabela 2 foi configurada com os dados de base de cálculo e ao lançar nela a área a ser demolida, conforme consta em escritura, o custo pela emissão do documento será calculado e apresentado.

Tabela 2: Cálculo do Alvará de Demolição

##### a) Imóvel 1

Área a ser demolida	Valor Demolição	Taxa de Expediente
85,25	R\$ 26,51	R\$ 3,13
UFIR	<b>VALOR TOTAL</b>	<b>R\$ 29,64</b>
6,22		
Taxa UFIR		
0,05		

Fonte: Autora (2022).

##### b) Imóvel 2

Área a ser demolida	Valor Demolição	Taxa de Expediente
65,62	R\$ 20,41	R\$ 3,13
UFIR	<b>VALOR TOTAL</b>	<b>R\$ 23,54</b>
6,22		
Taxa UFIR		
0,05		

Fonte: Autora (2022).

#### 4.3.1.3 Certidão de Remembramento

A certidão de remembramento é o documento que certifica que os terrenos, resultantes da demolição do imóvel 1 e imóvel 2, atendem as exigências do código de urbanização e podem ser lembrados, após emissão deste documento os imóveis passam a ter apenas uma matrícula na Prefeitura.

Para o caso, foi necessário abertura de protocolo anexando junto ao requerimento e documentações, o Projeto de Remembramento com Memorial Descritivo e Anotação de Responsabilidade Técnica, todos feitos por um engenheiro civil. Neste projeto, deve constar planta de situação e localização, informações atuais do lote e a proposta de remembramento, com medidas, confrontações e áreas antes e depois do remembramento.

O cálculo da certidão de remembramento se dá, da mesma forma que o cálculo da certidão de demolição. A tabela 3 foi configurada inserindo a Taxa UFIR para aprovação de projeto de remembramento e o valor da Unidade Fiscal. Ao se lançar a taxa, é calculado o valor da certidão de remembramento, neste caso, obteve-se um valor total de R\$ 34,23 (trinta e quatro reais e vinte e três centavos), conforme ilustra a tabela 3.

**Tabela 3: Cálculo da Certidão de Remembramento**

Taxa UFIR	Valor da Certidão	Taxa de Expediente
5	R\$ 31,10	R\$ 3,13
UFIR	<b>VALOR TOTAL</b>	<b>R\$ 34,23</b>
6,22		

Fonte: Autora (2022).

#### 4.3.1.4 Alvará de Construção

Para emissão do alvará de construção do empreendimento em estudo, além dos documentos de propriedade e do proprietário, foram solicitados o projeto arquitetônico, projeto de prevenção e combate à incêndio, por se tratar de um empreendimento comercial, e Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), de projetos e execução, reconhecida pelas entidades que fiscalizam os profissionais. No processo de cálculo do alvará de construções no município de Sousa a base de cálculo não se dá apenas pela UFIR, mas também por um valor estipulado pela própria prefeitura, por metro quadrado, a depender do tipo e padrão da construção. Se trata

de duas bases de cálculo distintas, uma referente a taxa municipal de avaliação de projetos e outra referente ao ISS, que deve ser retido pelo município na ausência de documentos que comprovem contratação trabalhista por Consolidação das Leis Trabalhistas - CLT.

Por ser um cálculo mais complexo, o alvará de construção tem duas tabelas de entrada de dados, sendo uma de informações que servirão para a base de cálculo (Tabela 4) e a outra que realizará os cálculos (Tabela 5).

Tabela 4: Tabela de entrada de Dados para Cálculo do Alvará

PADRÃO MÉDIO	
Valor Estimado - Área COM laje	R\$ 528,29
Valor Estimado - Área SEM laje	R\$ 440,24
UFIR SOUSA	R\$ 6,22
Taxa de Expediente	R\$ 3,13
Base de Cálculo ISS	50%
Alíquota do ISS	5%
Taxa de Aprovação de Projetos:	0,7UFIR
Taxa de Expedição de Alvará:	0,2UFIR
Fator Comercial	-10%

Fonte: Autora (2022).

Tabela 5: Tabela para Cálculo do Alvará de Construção

Taxa de Aprov.	Área COM laje	Valor COM laje	Base de Cálculo de ISS	Alíquota do ISS	Taxa de Aprovação de Projetos	Taxa de Expedição de Alvará	Taxa de expediente
0,7	202,28	R\$ 96.176,25	R\$ 68.124,77	R\$ 3.406,24	R\$ 1.321,09	R\$ 377,45	R\$ 3,13
Taxa de Alvará	Área SEM laje	Valor SEM laje	Área Total	UFIR	<b>VALOR TOTAL</b>	<b>R\$ 5.107,91</b>	
0,2	101,14	R\$ 40.073,29	303,42	R\$ 6,22			

Fonte: Autora (2022).

#### 4.3.2 Aba 2 - Tributos Estaduais

O estado da Paraíba tem como base de cálculo a tabela de Emolumentos Extrajudiciais, que varia conforme ato notarial a ser realizado. No caso de imóveis, pode se utilizar para determinação da base de cálculo, o Custo Unitário Básico Custo

Unitário Básico – CUB, fornecido pelo Sindicato da Indústria da Construção e do Mobiliário do Estado da Paraíba – SIDUSCON/PB, ou o Valor do Imóvel, seja o fornecido no Boletim de Cadastro Imobiliário - BCI ou no declarado em escritura.

A tributação da averbação é composta pelos emolumentos, uma taxa do Fundo de Apoio ao Registro das Pessoas Naturais – FARPEN e alíquotas que incidem sobre os emolumentos notariais, estas são:

- FEPJ - Fundo Especial do Poder Judiciário: Entre 18% e 20%
- MP - Ministério Público: 1,6%
- ISSQN – Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza: 5.00%

#### 4.3.2.1 Averbação da Demolição

A base de cálculo da demolição se dá a partir de 0,5% do que consta na escritura pública, este valor pode variar entre estados, por isso, é necessária a consulta em cartório de registro de imóveis ou na ANOREG do estado de interesse. A partir do lançamento dos dados que constam na escritura e do percentual de averbação, a planilha calcula a base de cálculo e alíquota que incidem sobre a averbação.

Vale ressaltar que o FARPEN é tabelado de acordo com o ato que irá se realizar, no caso da averbação no registro de imóveis com o valor declarado, esta taxa é de R\$ 24,75 na Paraíba. Os dados são lançados na tabela 6 e 7 e o valor é gerado na tabela 7.

Tabela 6: Valor do imóvel para Cálculo da Averbação de Demolição

VALOR REGISTRADO DO IMÓVEL 1	R\$ 135.000,00
VALOR REGISTRADO DO IMÓVEL 2	R\$ 36.000,00
PERCENTUAL DA AVERBAÇÃO	0,50%

Fonte: Autora (2022).

Tabela 7: Tabela para Cálculo da Averbação da Demolição

IMÓVEL	V. AVERBAÇÃO	ISS	MP	FEPJ	FARPEN	TAXA BANCÁRIA	V. UNITÁRIO
1	R\$ 675,00	R\$ 33,75	R\$ 10,80	R\$ 124,20	R\$ 24,75	R\$ 4,69	R\$ 873,19
2	R\$ 180,00	R\$ 9,00	R\$ 2,88	R\$ 33,12	R\$ 24,75	R\$ 4,69	R\$ 254,44
<b>VALOR TOTAL</b>							<b>R\$ 1.127,63</b>

Fonte: Autora (2022).

#### 4.1.2.2 Averbação do Remembramento

A base de cálculo do remembramento se dá a partir do Boletim de Cadastro Imobiliário – BCI, fornecido pela Prefeitura Municipal, neste documento, o órgão público avalia o imóvel em um determinado valor. A partir do valor declarado no BCI, consulta-se a tabela de registro de imóveis da ANOREG e identifica-se o emolumento que servirá como base de cálculo para as alíquotas. A partir do lançamento dos dados que constam na tabela de emolumentos a planilha calcula as alíquotas que incidem sobre a averbação do remembramento.

Vale ressaltar que o FARPEN não é considerado neste ato pois os emolumentos tabelados já consideram esta taxa. Os dados são lançados na tabela 8 e determina o valor de averbação do remembramento.

Tabela 8: Tabela para Cálculo da Averbação do Remembramento

IMÓVEL	V. REGISTRO	ISS	MP	FEPJ	FARPEN	TAXA	
						BANCÁRIA	V. UNITÁRIO
1	R\$ 473,75	R\$ 23,69	R\$ 7,58	R\$ -	67,93	5,1	R\$ 578,05
2	R\$ 296,09	R\$ 14,80	R\$ 4,74	R\$ -	67,93	5,1	R\$ 388,66
<b>VALOR TOTAL</b>							<b>R\$ 966,71</b>

Fonte: Autora (2022).

#### 4.1.2.3 Averbação da Construção

A base de cálculo da construção é dada a partir do CUB, onde Sindicato da Indústria da Construção e do Mobiliário do Estado da Paraíba – SIDUSCON/PB estipula um valor por metro quadrado a depender do tipo de construção, conforme Anexo 4, ao lançar a área construída e o valor por metro quadrado conforme o CUB, temos um valor estimado para a construção.

Este valor, é a base de cálculo para a averbação da construção e os emolumentos que incidem sobre ele é de 0,5%. Na tabela 9, é possível identificar na alínea 1, o valor do imóvel conforme o SARE e na alínea 2, de acordo com o CUB. Na tabela 10 pode ser observado, o valor da averbação como sendo 0,5% do valor do imóvel pelo SARE acrescidas alíquotas e o valor estipulado pelo CUB, que também é 0,5% do valor do imóvel, sem considerar alíquotas.

Tabela 9: Valor da Construção – CUB e SARE

AVERBAÇÃO		
CSL-8	VALOR ESTIPULADO - SARE	R\$ 6.866,71
CSL-8	VALOR ESTIPULADO - CUB	R\$ 7.294,84
	PERCENTUAL DA AVERBAÇÃO	0,50%

Fonte: Autora (2022).

Tabela 10: Cálculo e Estimativa da Averbação da Construção.

AVERBAÇÃO									
V. AVERBAÇÃO		ISS	MP	FEPJ	FARPEN	TAXA BANCÁRIA	V. UNITÁRIO		
R\$	1.734,33	R\$ 86,72	R\$ 27,75	R\$ 319,12	R\$ 18,54	R\$ 5,10	R\$	2.191,56	
R\$	2.236,47	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$	2.236,47	

Fonte: Autora (2022).

#### 4.4 ABA 3 – TRIBUTOS FEDERAIS

O documento exigido pelo cartório no ato da averbação é a Certidão Negativa de Débitos (Previdenciária) – CND, este documento confirma não haver pendências financeiras ou processuais em nome do proprietário. É o documento emitido pela Receita Federal para negativa de tributos federais e Previdência Social.

No manual do Serviço Eletrônico para Aferição de Obras – SERO, é possível consultar como se dá o cálculo da CND, que leva em conta, para estimar o valor da construção, o Valor Atualizado Unitário – VAU. A tabela 11 dispõe de informações acerca das características da obra bem como fatores que incidem sobre ela, enquanto a tabela 12 gera o tributo a ser pago, nomeado Documento de Arrecadação Receita Federal – DARF.

Tabela 11: Tabela de Base para Cálculo da Certidão Negativa

<b>Percentual de Equivalencia</b>				
Residencia unifamiliar	Fator		Residencia Multifamiliar	Fator
De 0 a 1000 m <sup>2</sup>	89%		De 0 a 1000 m <sup>2</sup>	90%
Acima de 1000 m <sup>2</sup>	85%		Acima de 1000 m <sup>2</sup>	86%
Comercial	Fator		Galpão industrial	Fator
De 0 a 3000 m <sup>2</sup>	86%		Igual ou superior a 0 m <sup>2</sup>	95%
Acima de 3000 m <sup>2</sup>	83%			
Galpão industrial	Fator		Galpão industrial	Fator
Igual ou superior a 0 m <sup>2</sup>	98%		Igual ou superior a 0 m <sup>2</sup>	98%
Edifícios de garagem	Fator			
De 0 a 3000 m <sup>2</sup>	86%			
Acima de 3000 m <sup>2</sup>	83%			
<b>Fator Social</b>				
Area total por categoria (m <sup>2</sup> )			Percentual (%)	
de 0,00 a 100,00 m <sup>2</sup>			20%	
de 100,01 até 200,00 m <sup>2</sup>			40%	
de 200,01 até 300,00 m <sup>2</sup>			55%	
de 300,01 até 400,00 m <sup>2</sup>			70%	
Superior a 400,01 m <sup>2</sup>			90%	
<b>Percentual pelo tipo de Obra</b>				
Tipo			Percentual (%)	
Alvenaria			20%	
Madeira			15%	
Mista			15%	

Fonte: Autora (2022).

Tabela 12: Cálculo para aferição dos encargos da CND.

<b>Cliente</b>		<b>CNO</b>	
<b>Area Construida (m2)</b>	303,42	<b>Inicio</b>	<b>Duração</b>
<b>Endereço</b>		<b>CEP</b>	
<b>Bairro</b>		<b>Município</b>	Sousa <b>Estado</b> PB
<b>Area total em aferição</b>	303,42	<b>% de Equivalencia</b>	86%
<b>Area total para calculo (m2)</b>	260,9412	<b>VAU</b>	R\$ 1.972,13
<b>Custo Total da obra</b>	R\$ 514.609,97	<b>% do Tipo de obra</b>	20%
<b>Fator social</b>	70%	<b>Remuneração devida</b>	R\$ 72.045,40
<b>% de UF</b>	6,32%		
<b>% de Ajuste</b>	5%	<b>Remuneração a ser abadita</b>	R\$ 1.626,17
<b>% para CND</b>	36,8%	<b>Remuneração após abatimento</b>	R\$ 70.419,23
		<b>VALOR DO DARF</b>	<b>R\$ 25.914,28</b>

Fonte: Autora (2022).

De forma resumida, os custos com tributos municipais, estaduais e federais estão expostos são respectivamente:

- R\$ 5.229,55 (cinco mil duzentos e vinte e nove reais e cinquenta e cinco centavos);
- R\$ 4.330,81 (quatro mil trezentos e trinta reais e oitenta e um centavos);
- R\$ 25.914,28 (vinte e cinco mil novecentos e quatorze reais e vinte e oito centavos).

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os documentos existentes da propriedade, foram analisados e com as informações extraídas, a partir disto, foi possível entender a situação do imóvel, proporcionando assim, uma consulta mais concisa e coerente nas diretrizes municipais. Assim, identificou-se os projetos e documentos necessários para a regularização da reforma, respeitando sempre o princípio da continuidade, conforme exige os órgãos registrais.

Feita a identificação dos documentos que precisariam ser emitidos, foi feita análise de todos os tributos que incidiriam nesta regularização, e a partir disto, foi possível incorporar tais cálculos à planilha, deixando-a propícia ao uso sempre que for necessária uma estimativa no município de Sousa e adaptável aos demais municípios.

A determinação dos tributos presentes na regularização é de extrema importância na composição orçamentária, neste caso, por exemplo, o custo que o proprietário teve para regularizar o imóvel foi de R\$ 35.474,64 (trinta e cinco mil quatrocentos e setenta e quatro reais e sessenta e quatro centavos), o valor do orçamento, estimado pela empresa responsável pela construção foi de R\$ 440.850,02 (quatrocentos e quarenta mil oitocentos e cinquenta reais e dois centavos), ou seja, o custo da regularização equivaleu, neste caso, a aproximadamente 8% do orçamento, assim, fica evidente que tal custo deve ser considerado na composição orçamentária. Identificou-se também que parte desse custo deveria ter sido arcado pelos antigos proprietários e o gasto poderia ter sido evitado, mediante instruções de profissionais que trabalham com regularização.

O registro de imóvel é de suma importância para garantia de direitos e segurança acerca de um bem. A partir da análise dos processos de regularização fica evidente que a presença do profissional da engenharia se dá em quase todas as etapas de regularização, enaltecendo a relevância da profissão para a administração territorial, bem como uma área a qual este pode atuar.

A escolha deste caso se deu em decorrência da complexidade para a realização da averbação, bem como a necessidade direta de um profissional de engenharia para elaboração de projetos legais, evidenciando que a regularização de imóveis é uma nova área a qual os engenheiros e profissionais da construção civil podem atuar.

Como em qualquer área da engenharia, a regularização de imóveis deve levar em conta a estimativa dos custos pois, prepara o cliente para ficar assegurado da propriedade do imóvel e demonstra o diferencial do profissional. Assim, a criação e uso de uma planilha que, não necessariamente apresente valores precisos mas, estime com uma margem de erro baixa os tributos para averbação, é essencial para os profissionais que querem atuar na área.

Uma das grandes dificuldades para os profissionais que trabalham com a regularização do imóvel é a precificação dos serviços, sabendo o custo que a regularização do imóvel pode atingir, o valor a ser cobrado pelo profissional pode ser calculado como uma porcentagem sobre o valor da regularização.

Uma planilha tributária que estime os custos para a averbação de uma reforma pode auxiliar profissionais da engenharia na estimativa de custos a serem incorporadas ao orçamento, de modo que o custo de regularização não seja vista como uma despesa consequente da construção, mas um custo indireto previsto nela.

Atualmente, uma das atividades econômicas que mais aquece o mercado da construção civil é o financiamento de construção de imóveis, para financiamento de um terreno, construção ou imóvel, é necessária a averbação do imóvel perante os órgãos municipais, estaduais e federais. Pensando nisso, é importante que o profissional entenda todos os processos que estão por trás do financiamento, inclusive os burocráticos.

## REFERÊNCIAS

[BS 6187, 2011] BSI Standards Publication, “Code of practice for full and partial demolition”, Londres, 2011;

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **ABNT NBR 12721**: Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios. Rio de Janeiro: ABNT, 2005.

ALEXANDRE, Ricardo. Direito Tributário. 13. ed. Salvador: JusPODIVM, 2019.

ALMEIDA, Daniel Rosa de. A fé pública registral e seus reflexos no direito brasileiro. Revista de Direito Imobiliário. vol. 90. Ano 44. P. 13-34. São Paulo: Ed. RT, jan./jun. 2021.

AYRES NETTO, G. Código de Obras Arthur Saboya. São Paulo: Edições LEP, 1947.

BALBINO FILHO, Nicolau. Registro de imóveis. 9.ed., 1999, p.98-100, 119-120.

BORGES, Antonio Moura. O Registro de Imóveis no Direito Brasileiro. São Paulo: EDJUR, 2007. 479 p.

BRASIL. Decreto-lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966. Regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, 27 dez. 1966.

BRASIL. Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011. Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, as Leis nºs 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 8.212, de 24 de julho de 1991, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil; revoga dispositivos da Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, 16 dez. 2011.

CARDOSO, Roberto Sales. **Orçamento de Obras em Foco**. 4. ed. São Paulo: Editora Oficina de Textos, 2020. 464 p.

CASTRO, Lucas Fernando de. Registro de Imóveis. 2. ed. Curitiba: InterSaberes, 2020.

CAVALCANTE FILHO, José Valdomiro O. **Os custos gerados pelo sistema tributário brasileiro e seus impactos no resultado econômico de um empreendimento de construção civil na cidade de manaus**. 2009. 91 f. DISSERTAÇÃO (Mestrado em Contabilidade e Controladoria) - Universidade Federal do Amazonas, Manaus, 2009.

COELHO, Tatiane Rodrigues. **O que é averbação de construção?**. JusBrasil, 2022. Disponível em: < <https://tatianercadv.jusbrasil.com.br/artigos/1712807376/o-que-e-averbacao-de-construcao> >. Acesso em: 05 jan. 2022.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de Registro de Imóveis**. São Paulo: Saraiva, 1992. 537 p.

FALTA de política pública favorece crescimento de imóveis irregulares. **Migalhas**, São Paulo, 08 de jun. de 2022. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/quentes/367636/falta-de-politica-publica-favorece-crescimento-de-imoveis-irregulares>. Acesso em: 27 ago. 2022.

FIGUEIREDO, Ivanildo. **Remembramento de Terra**. ANOREG/BR, 2005. Disponível em: < [https://www.anoreg.org.br/site/imported\\_5183/](https://www.anoreg.org.br/site/imported_5183/) >. Acesso em: 23 dez. 2022.

GUIMARÃES, Ana Paula Momose. **ALVARÁS DE CONSTRUÇÃO**: Caminhos e Descaminhos. 2018. 155-163 f. TESE (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2018.

HARADA, Marcelo Kiyoshi. Código Tributário Nacional Comentado Artigo por Artigo. 6. ed. São Paulo: Rideel, 2021.

LACERDA DINIZ, Maria Ingridy; et al. CÓDIGO DE OBRAS: Um estudo da ferramenta para reter os impactos ambientais causados pelas cidades. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE GESTÃO AMBIENTAL E SUSTENTABILIDADE, vol – 3, 2015, João Pessoa. Anais Congestas, Ecogestão Brasil, 2015. p. 140 – 146.

MARTINS, Amanda. **Base de Cálculo e Alíquota**: Direito tributário e a função da base de cálculo e da alíquota. JusBrasil, 2019. Disponível em: < <https://000012.jusbrasil.com.br/artigos/661792548/base-de-calculo-e-aliquota> >. Acesso em: 20 dez. 2022.

MARTINS, Robson; MARTINS, Érika Silvana Saquetti. A REURB e a Declaração sobre Operações Imobiliárias em Terrenos da União (DOITU): grandes dilemas para resolução. Revista de Direito Imobiliário. vol. 90. Ano 44. p. 199-222. São Paulo: Ed. RT, jan./jun. 2021.

MENDES MIRANDA, Ana Paula. CARTÓRIOS: Onde a Tradição tem Registro Público. **Antropolítica**, Niterói - RJ, ed. 8, p. 59-75, 1. sem. 2000.

MENDES, André Luiz; BASTOS, Patrícia Reis Leitão. **Um aspecto polêmico dos orçamentos de obras públicas**: Benefícios e Despesas Indiretas (BDI). R. TCU, Brasília, v. 32, n.88, p. 13-28, abr/jun, 2001.

MIRANDA, Victor Vasconcelos. Negócios Imobiliários: o planejamento contratual e a autonomia privada. Revista de Direito imobiliário. Vol. 90. ano 44. P. 223-239. São Paulo: Ed. RT, jan. / jun. 2021.

NOVAIS, Rafael. Descomplicando Direito Tributário. 1. ed. Recife: ARMADOR, 2015.

ONU-HABITAT. **Diretrizes Internacionais para Planejamento Urbano e**

**Territorial.** Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos. Nairóbi, 2015.

PASCOAL, André Resende; SANTANA, João Bosco. ICMS DIFERENCIAL DE ALÍQUOTA. **EDUCAÇÃO CONTÁBIL E GESTÃO**, Pouso Alegre - MG, ed. Outubro 2016, p. 35-44, 2016.

PINHEIRO, Lisandra. **O que é a base de cálculo e como se aplica nos principais tributos.** MeuTudo, Fortaleza, 25 de out. de 2022. Disponível em: <

<https://meutudo.com.br/blog/base-de-calculo-o-que-e-como-e-feita/> >. Acesso em: 10 jan. 2023.

RIZZARDO, Arnaldo. Direito das coisas: Lei nº 10.406, de 10.01.2002. Rio de Janeiro: Forense, 2007. 1.178 p.

SÁ, João Carlos Dias Figueiredo de. **Normalização dos trabalhos de demolição. Proposta de elaboração de um modelo de um plano de demolição.** 2013. 116 f. DISSERTAÇÃO (Mestrado em Engenharia Civil) - INSTITUTO SUPERIOR DE ENGENHARIA DE LISBOA, Lisboa, 2013.

SERRA, M. G.; SERRA, M. H. Registro de imóveis I: parte geral. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. (Coleção Cartórios).

SILVA DE SOUZA, Leandro. **O REGISTRO DE IMÓVEIS NO BRASIL.** 2009. 87 f. MONOGRAFIA (Bacharelado em Direito) - Universidade do Vale do Itajaí, Tijucas, 2009.

## GLOSSÁRIO

**Assento Registral:** representa um processo cognitivo porque o Oficial faz a constatação do acontecimento do estado civil, isto é, ele usa seu intelecto para verificar a ocorrência relacionada ao estado civil.

**Ato ilícito:** é algo que não está de acordo com a lei, sendo caracterizado como o contrário ao direito, como uma ação criminosa, fraudulenta e que é previamente determinada pela legislação como incorreta.

**Competência Tributária Residual:** possibilidade de a União instituir impostos não previstos na Constituição Federal, desde que o faça mediante lei complementar.

Doutrina: Trata-se de um conjunto de princípios, ideias e ensinamentos de autores e juristas que, no caso, servem de base para o Direito e que influenciam e fundamentam as decisões judiciais. É fonte do Direito, utilizada também para a interpretação das leis, fixando as diretrizes gerais das normas jurídicas.

**Escrutínio:** Trata-se da forma como o exercício de voto se realiza, o que poderia ser chamado de procedimento eleitoral.

**Jurisprudência:** é o termo jurídico que designa o conjunto de decisões sobre interpretações das leis, realizadas pelos Tribunais de uma determinada jurisdição.

**Princípio da Subsidiariedade:** determina a aplicação subsidiária ou residual de certas leis a hipóteses que não sejam objeto de proteção de outra norma. Ou seja: determinada norma é aplicada quando outra, que proteja o bem jurídico de maneira mais incisiva, não puder ser aplicada por disposição expressa (subsidiariedade expressa ou formal) ou por força de interpretação lógica (subsidiariedade tácita, implícita ou material).

**Regularização Fundiária:** é o processo que inclui medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, com a finalidade de integrar assentamentos irregulares ao contexto legal das cidades.

## **ANEXO 1 – INFORMAÇÕES PARA AVERBAÇÃO ANOREG**

[\(https://www.anoreg.org.br/site/\)](https://www.anoreg.org.br/site/)[CONFEDERAÇÃO \(http://cnr.org.br/\)](http://cnr.org.br/)[ENNOR](https://anoreg.org.br/ennor cursos/)[\(https://anoreg.org.br/ennor cursos/\)](https://anoreg.org.br/ennor cursos/)[RARES](https://www.anoreg.org.br/site/rares/)[\(https://www.anoreg.org.br/site/rares/\)](https://www.anoreg.org.br/site/rares/)[FEBRANOR](https://www.anoreg.org.br/site/febronor/)[\(https://www.anoreg.org.br/site/febronor/\)](https://www.anoreg.org.br/site/febronor/)[\(https://www.facebook.com/anoregbr/\)](https://www.facebook.com/anoregbr/)[\(https://twitter.com/anoregbrasil\)](https://twitter.com/anoregbrasil/)[\(https://www.flickr.com/photos/111874996/\)](https://www.flickr.com/photos/111874996/)[ESQUECI A SENHA](#)[LOGIN](#)[SENHA](#)[ENTRE](#)[ASSOCIE-SE](#)[2ª VIA CONTRIBUIÇÃO \(HTTPS://WWW.ANOREG.ORG.BR/SITE/SEGUNDA-VIA-CONTRIBUICAO\)](https://www.anoreg.org.br/site/segunda-via-contribuicao/)

## Averbação

### O que é?

A averbação é o ato que anota todas as alterações ou acréscimos referentes ao imóvel ou às pessoas que constam do registro ou da matrícula do imóvel.

São atos de averbação de informações que alteram a situação do imóvel ou das pessoas a que o imóvel se vincula, por exemplo, o Habite-se, que é expedido pela Prefeitura Municipal, as mudanças de nome, as modificações de estado civil decorrentes de casamento ou divórcio etc.

### Como é feito?

O proprietário do imóvel deve comparecer ao cartório de registro de imóvel onde está situada a sua propriedade, munido dos documentos necessários (veja abaixo a lista para cada tipo de averbação). Se todas as informações e documentações estiverem corretas, o registrador irá realizar o procedimento de alteração no registro ou na matrícula do imóvel.

### Documentos Necessários:

#### Alteração de Razão Social

- Requerimento firmado pelo(s) proprietário(s) com qualificação completa da empresa e do representante, CPF, profissão, endereço, estado civil, com firma reconhecida, e indicação do número da matrícula;
- Contrato social e alteração contratual, devidamente arquivada (registrada) na Junta Comercial e/ou publicada no diário oficial ou certidão de registro civil (quando sociedade não comercial).

#### Averbação de Confrontação

- Requerimento solicitando a atualização de confrontações e indicando o número da matrícula, firmado pelo(s) proprietário(s) (com qualificação completa, CPF, profissão, endereço, estado civil; se casado, com qualificação do(a) esposo(a) e indicação do regime de casamento), com firma reconhecida, e indicação do número da matrícula;
- Declaração da Prefeitura Municipal de Cidade Ocidental constando as confrontações atuais da matrícula (contendo os mesmos pontos cardeais constantes na matrícula).

#### Averbação de Logradouro

- Requerimento solicitando a atualização do logradouro e indicando o número da matrícula, firmado pelo(s) proprietário(s) (com qualificação completa, CPF, profissão, endereço, estado civil; se casado, com qualificação do(a) esposo(a) e indicação do regime de casamento), com firma reconhecida;
- Declaração da Prefeitura Municipal de Cidade Ocidental constando o nome da rua descrita na matrícula e o nome atual, citando a lei que a criou.



#### Averbação de Cadastro Municipal

- Requerimento solicitando a averbação de cadastro municipal e indicando o número da matrícula, firmado pelo(s) proprietário(s) (com qualificação completa, CPF, profissão, endereço, estado civil; se casado, com qualificação do(a) esposo(a) e indicação do regime de casamento), com firma reconhecida;
- Declaração original da Prefeitura Municipal de Cidade Ocidental constando o número do cadastro e o número da matrícula.

#### Averbação de Cancelamento de Cláusula Resolutiva

- Requerimento firmado pelo(s) proprietário(s) (com qualificação completa, CPF, profissão, endereço, estado civil; se casado, qualificação do(a) esposo(a) e regime de casamento), com firma reconhecida;
- Termo de quitação com a firma reconhecida por autenticidade do credor acompanhado de documentação hábil que comprove poderes para o cancelamento do ônus.

#### Averbação de Cancelamento de Hipoteca/Alienação Fiduciária

- Requerimento firmado pelo proprietário ou interessado (com qualificação completa, CPF, profissão, endereço, estado civil) com firma reconhecida;
- Autorização de cancelamento outorgada pelo credor (BANCO) ou seu sucessor, constando dados da matrícula, número do registro e declaração de quitação, se assinada por representante legal, a autorização deve estar acompanhada de prova de representação (procuração por instrumento público), com firma reconhecida por autenticidade, acompanhado de documentação hábil que comprove poderes para o cancelamento do ônus.

#### Averbação de Cancelamento do INCRA

- Requerimento solicitando o cancelamento do INCRA e indicando o número da matrícula, firmado pelo(s) proprietário(s) (com qualificação completa, CPF, profissão, endereço, estado civil; se casado, qualificação do(a) esposo(a) e regime de casamento), com firma reconhecida;

- Ofício do INCRA em cópia autenticada ou original, contendo o mesmo número descrito na matrícula.

#### Averbação de Cancelamento de Penhora

- Certidão da sentença judicial determinando o cancelamento;
- Recolhimento dos emolumentos;
- Se for cancelamento de penhora da justiça do trabalho apresentar comprovação de recolhimento de emolumentos e FRJ do registro da penhora;
- Mandado Judicial.

#### Averbação de Cancelamento de Usufruto (por óbito ou renúncia)

- Requerimento firmado pelo(s) proprietário(s) ou interessado(s) (com qualificação completa, CPF, profissão, endereço, estado civil; se casado, com qualificação do(a) esposo(a) e indicação do regime de casamento), com firma reconhecida; 
- Caso os proprietários não estejam qualificados corretamente na matrícula deverá ser averbada previamente a qualificação (CPF, casamento, regime de bens) com a apresentação da cópia autenticada dos documentos;
- Guia do ITCMD (via original) paga ou isenta para cada usufrutuário;
- Certidão de óbito (cópia autenticada) ou escritura pública de renúncia de usufruto;
- Se na matrícula menciona que o usufruto é reversível/com acréscimo ao cônjuge sobrevivente não haverá cancelamento, mas sim averbação de acréscimo de usufruto;
- Se o requerimento mencionar o cancelamento das cláusulas restritivas (impenhorabilidade, incomunicabilidade, inalienabilidade), elas somente serão canceladas se na averbação ou escritura houver menção expressa do termo final (cancelamento do usufrutuário), caso contrário somente serão canceladas com o falecimento do donatário.

#### Averbação de Casamento

- Requerimento solicitando a averbação de casamento, firmado pelo(s) proprietário(s) (com qualificação completa, CPF, profissão, endereço, estado civil; se casado, qualificação do(a) esposo(a) e regime de casamento), com firma reconhecida;
- Certidão de casamento (original ou cópia autenticada).

#### Averbação de Construção

- Requerimento firmado pelo(s) proprietário(s) (com qualificação completa, CPF, profissão, endereço, estado civil; e casado, com qualificação do(a) esposo(a) e indicação do regime de casamento), mencionando o valor da construção, com firma por autenticidade;
- Certidão de conclusão de obra – CCO, contendo o valor venal da construção e habite-se da Prefeitura Municipal de Cidade Ocidental;
- CND do INSS;

- ART registrada no CREA/GO ou CAU/BR;
- Planta do imóvel aprovada na Prefeitura, com assinatura do engenheiro responsável e do proprietário;
- Declaração da SANEAGO de que o imóvel possui ligação de água;

Se o empreendimento for realizado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida: declaração de enquadramento emitida pela Caixa Econômica Federal.

Observação 1: a CND/INSS pode ser dispensada mediante apresentação de declaração de que se trata de prédio com até 70 m<sup>2</sup>, sem utilização de mão-de-obra assalariada, residencial e unifamiliar, com firma reconhecida por autenticidade.

Observação: a rua de localização da construção deve conferir com a mencionada na descrição da matrícula, caso contrário será solicitada a certidão de logradouro do município.

### Averbação de Demolição



- Requerimento firmado pelo(s) proprietário(s) (com qualificação completa, CPF, profissão, endereço, estado civil; se casado, com qualificação do(a) esposo(a) e indicação do regime de casamento), com firma reconhecida;
- Certidão de demolição da Prefeitura Municipal de Cidade Ocidental;
- Alvará de demolição;
- CND do INSS.

### Averbação de Pacto Antenupcial

- Requerimento solicitando a averbação de pacto antenupcial e indicando a matrícula, firmado pelo(s) proprietário(s) (com qualificação completa, CPF, profissão, endereço, estado civil; se casado, qualificação do(a) esposo(a) e regime de casamento), com firma reconhecida;
- Certidão de pacto antenupcial registrado expedida pelo Registro de Imóveis (caso o pacto tenha sido registrado em outro ofício).

### Averbação de Qualificação

- Requerimento solicitando a averbação de qualificação e indicando a matrícula, firmado pelo(s) proprietário(s) (com qualificação completa, CPF, profissão, endereço, estado civil; se casado, qualificação do(a) esposo(a) e regime de casamento), com firma reconhecida;
- Cópia autenticada do CPF (ou comprovante da situação cadastral emitido pela Receita Federal) e do RG.

### Averbação de Reserva Legal

- Requerimento firmado pelo(s) proprietário(s) (com qualificação completa, CPF, profissão, endereço, estado civil; se casado, com qualificação do (a) esposo (a) e indicação do regime de casamento), com firma reconhecida;

- Se na matrícula do imóvel os proprietários não estiverem qualificados corretamente, previamente a partilha deverá ser averbada a qualificação, para isso será necessária a apresentação da cópia autenticada do CPF, RG, acompanhado da certidão de casamento;
- Planta assinada pelo engenheiro e proprietários;
- Memorial descritivo da área de reserva legal (podendo o memorial estar inserido dentro do termo de reserva legal da Fatma);
- ART do Crea acompanhado do comprovante de pagamento.

#### Averbação de Separação e/ou Divórcio

- Requerimento solicitando a averbação de separação/divórcio, firmado pelo(s) proprietário(s) (com qualificação completa, CPF, profissão, endereço, estado civil; se casado, qualificação do(a) esposo(a) e regime de casamento), com firma reconhecida;
- Certidão de casamento atualizada (máximo 90 dias) contendo a averbação da separação/divórcio (original ou cópia autenticada).



#### Desmembramento

- Requerimento firmado pelo(s) proprietário(s) (com qualificação completa, CPF, profissão, endereço, estado civil; se casado, com qualificação do (a) esposo (a) e indicação do regime de casamento), com firma reconhecida (art. 814,I, CN);
- Se na matrícula do imóvel os proprietários não estiverem qualificados corretamente, previamente ao desdobro deverá ser averbada a qualificação, para isso será necessária a apresentação da cópia autenticada do CPF, RG, declaração de profissão e endereço, acompanhado da certidão de casamento;
- Certidão de aprovação da Prefeitura Municipal de Cidade Ocidental;
- Memorial descritivo das áreas desdobradas/remanescentes;
- Mapa assinado pelo engenheiro e pelos proprietários;
- ART acompanhada do comprovante de pagamento;
- se na matrícula mãe houver construção edificada ela deve ser mencionada no memorial descritivo;
- Exemplar de contrato padrão de promessa de compra e venda, ou de cessão ou de promessa de cessão que constará obrigatoriamente os requisitos do artigo 26 da mesma lei;
- As seguintes certidões, conforme Lei nº 6.776/79, art. 18:
  - a. Título de propriedade ou certidão da matrícula;
  - b. Histórico vintenário acompanhado da certidão vintenária;
  - c. CND federal, estadual e municipal;
  - d. Certidão de ações reais referente ao imóvel;
  - e. Certidão negativa de ações penais contra o patrimônio e administração pública;

- f. Certidão de protesto dos cartórios no prazo de 10 anos;
- g. Certidão de ações civis pessoais relativas ao loteador pelo período de 10 anos (Justiça Federal e Justiça Estadual);
- h. Certidão de ônus reais relativos ao imóvel;
- i. Certidão de ações penais contra o loteador (Justiça Federal e Justiça Estadual).

Observação: Se alguma das certidões judiciais for positiva, apresentar: certidão narrativa e petição inicial da ação; declaração do loteador de que tal ação não tem referência com o imóvel onde será feita o desmembramento.

### Georreferenciamento

Para se obter deferimento da averbação da nova descrição do imóvel, em obediência ao que traz a Lei nº 6.015/73 (alterada pela Lei nº 10.267/01 e seus Decretos regulamentadores), o proprietário do imóvel deverá apresentar requerimento dirigido ao Oficial de Registro de Imóveis competente, com declaração firmada sob pena de responsabilidade civil e criminal, com firma reconhecida, de que foram respeitados os direitos dos confrontantes, fazendo acompanhar:

- Memorial descritivo assinado por profissional habilitado, e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART –, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e com precisão posicional estabelecida em ato normativo e em manual técnico, expedido pelo INCRA; certidão do INCRA de que a poligonal objeto do memorial acima citado não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme ato normativo próprio;
- Prova de cadastro do imóvel rural – CCIR, e da quitação do ITR dos últimos cinco exercícios ou Certidão Negativa ou Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos ao Imposto Territorial Rural, expedida pela Receita Federal do Brasil;
- Declaração dos confinantes, onde afirmarão que os limites divisórios foram respeitados. Pode tal declaração ser feita por instrumento privado, exigindo-se, no caso, o reconhecimento das firmas ali lançadas. Se for usada a escritura pública para a formalização da aludida declaração, constituir-se-á ela como produção antecipada de prova, o que não acontece com o instrumento particular;
- Certidão de Legitimidade de Origem para fins de Georreferenciamento, expedida pelo Instituto de Terras do Estado de Goiás, sem prejuízo da exigência de outros documentos comprobatórios.

### **Quanto custa?**

O preço é tabelado por lei em todos os cartórios do País. Para verificar os valores, consulte Tabela de Emolumentos (<http://www.anoreg.org.br/site/tabela-de-emolumentos/>).

---

Política de Privacidade - © 2000 - 2023 ANOREG/BR - Todos os direitos reservados

ANOREG/BR: SRTVS Quadra 701, Lote 5, Bloco A, Sala 221 a 230 - Centro Empresarial Brasília

CEP: 70.340-907 - Brasília-DF / Telefone: (61) 3323-1555 -

E-mail: Secretaria - [anoregbr@anoregbr.org.br](mailto:anoregbr@anoregbr.org.br) (mailto:anoregbr@anoregbr.org.br) / financeiro - [financeiro@anoregbr.org.br](mailto:financeiro@anoregbr.org.br) (mailto:financeiro@anoregbr.org.br)

**ANEXO 2 – PADRÃO DE CONSTRUÇÃO (NBR 12721:2005)**

$$C_c = \frac{AEqI}{AEqG}$$

Onde:

Cc é igual à cota de construção;

A EqI é igual à área equivalente em área de custo padrão da unidade "i" considerada; e

A EqG é igual à área equivalente em área de custo padrão global da edificação.

## 7.2 Cálculo do re-rateio do coeficiente de construção

No caso da existência de unidades ou parte destas dadas em pagamento do terreno, os coeficientes correspondentes a estas unidades deverão ser redistribuídos entre as demais unidades autônomas na proporção de seus coeficientes de construção, utilizando-se, para isso, as colunas auxiliares (43, 44, 45, 46 e 47) do Quadro IV-A, do Anexo A.

## 8 Critérios para coleta de preços e cálculo de custos unitários básicos (CUB) de construção, para uso dos sindicatos da indústria da construção civil (art. 54)

### 8.1 Justificação

Estabelecer as características de diferentes projetos selecionados, tendo em vista o disposto no art.53, da Lei 4.591/64; fornecer os lotes básicos de materiais e mão-de-obra, por metro quadrado, levantados a partir dos respectivos projetos; indicar o modo de obtenção dos preços dos insumos que serão aplicados aos coeficientes físicos e determinar o método pelo qual deverão ser calculados os custos unitários básicos a serem divulgados mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil, nos termos do art. 54 da mesma Lei.

**Nota:** Os custos unitários básicos resultantes dos projetos regionalizados também devem seguir as normas de obtenção de preços, bem como a metodologia de cálculo, determinadas a seguir.

### 8.2 Projetos-padrão

Para representar os diferentes tipos de edificação, usualmente objeto de incorporações, são considerados nesta Norma os projetos adiante definidos por suas características principais e acabamentos, conforme a tabela 1.

**Tabela 1 - Características principais dos projetos-padrão:**

Residência Unifamiliar		
Residência Padrão Baixo (R1-B)	Residência Padrão Normal (R1-N)	Residência Padrão Alto (R1-A)
Residência composta de dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.	Residência composta de três dormitórios, sendo um suíte com banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel).	Residência composta de quatro dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha área de serviço completa e varanda (abrigo para automóvel).
Área Real: 58,64 m <sup>2</sup>	Área Real: 106,44 m <sup>2</sup>	Área Real: 224,82 m <sup>2</sup>
Residência Popular (RP1Q)		
Residência composta de dois dormitórios, sala, banheiro e cozinha.		
Área Real: 39,56 m <sup>2</sup>		

Tabela 1 (continuação)

<b>Residência Multifamiliar</b>	
<b>Projeto de Interesse Social (PIS)</b>	
<b>Composição do edifício:</b>	Pavimento térreo e quatro pavimentos tipo.
<b>Descrição dos pavimentos:</b>	
<b>Pavimento térreo:</b>	Hall, escada e quatro apartamentos por andar com dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. Na área externa estão localizados o cômodo da guarita com banheiro e central de medição.
<b>Pavimento tipo:</b>	Hall, escada e quatro apartamentos por andar com dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço.
<b>Área Real:</b>	<b>991,45 m<sup>2</sup></b>
<b>Prédio Popular - Padrão Baixo (PP- B)</b>	
<b>Composição do edifício:</b>	Pavimento térreo e três pavimentos tipo.
<b>Descrição dos pavimentos:</b>	
<b>Pavimento térreo:</b>	Hall de entrada, escada e quatro apartamentos por andar com dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. Na área externa estão localizados o cômodo de lixo, guarita, central de gás, depósito com banheiro e dezesseis vagas descobertas.
<b>Pavimento tipo:</b>	Hall de circulação, escada e quatro apartamentos por andar com dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço.
<b>Área Real:</b>	<b>1.415,07 m<sup>2</sup></b>
<b>Prédio Popular - Padrão Normal (PP - N)</b>	
<b>Composição do edifício:</b>	Garagem, pilotis e quatro pavimentos tipo.
<b>Descrição dos pavimentos:</b>	
	Garagem
	Escada, elevadores, trinta e duas vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária.
	Pilotis
	Escada, elevadores, hall de entrada, salão de festas, copa, dois banheiros, central de gás e guarita
<b>Pavimento tipo:</b>	Hall de circulação, escada, elevadores e quatro apartamentos por andar com três dormitórios, sendo um suíte, sala estar/jantar, banheiro social, cozinha e área de serviço com banheiro e varanda.
<b>Área Real:</b>	<b>2.590,35 m<sup>2</sup></b>

Tabela 1 (continuação)

<b>Residência Multifamiliar</b>	
<b>R8 - Padrão Baixo (R8 - B)</b>	
<b>Composição do edifício:</b>	Pavimento térreo e sete pavimentos tipo.
<b>Descrição dos pavimentos</b>	
<b>Pavimento térreo:</b>	Hall de entrada, elevador, escada e quatro apartamentos por andar com dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque. Na área externa estão localizados o cômodo de lixo e trinta e duas vagas descobertas.
<b>Pavimento tipo:</b>	Hall de circulação, escada e quatro apartamentos por andar com dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.
<b>Área Real:</b>	<b>2.801,64 m<sup>2</sup></b>
<b>R8 - Padrão Normal (R8 - N)</b>	
<b>Composição do edifício:</b>	Garagem, pilotis e oito pavimentos tipo.
<b>Descrição dos pavimentos:</b>	
	Garagem
	Escada, elevadores, sessenta e quatro vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo depósito e instalação sanitária.
	Pilotis
	Escada, elevadores, hall de entrada, salão de festas, copa, dois banheiros, central de gás e guarita
<b>Pavimento tipo:</b>	Hall de circulação, escada, elevadores e quatro apartamentos por andar com três dormitórios, sendo um suíte, sala estar / jantar, banheiro social, cozinha e área de serviço com banheiro e varanda.
<b>Área Real:</b>	<b>5.998,73 m<sup>2</sup></b>
<b>R8 - Padrão Alto (R8 - A)</b>	
<b>Composição do edifício:</b>	Garagem, pilotis e oito pavimentos tipo.
<b>Descrição dos pavimentos:</b>	
	Garagem
	Escada, elevadores, quarenta e oito vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária .
	Pilotis
	Escada, elevadores, hall de entrada, salão de festas, salão de jogos, copa, dois banheiros, central de gás e guarita.
<b>Pavimento tipo:</b>	Halls de circulação, escada, elevadores e dois apartamentos por andar quatro dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha , área de serviço completa e varanda.
<b>Área Real:</b>	<b>5.917,79 m<sup>2</sup></b>

Tabela 1 (continuação)

<b>Residência Multifamiliar</b>
<b>R16 - Padrão Normal (R16 - N)</b>
<p><b>Composição do edifício:</b> Garagem, pilotis e dezesseis pavimentos tipo.</p> <p><b>Descrição dos pavimentos:</b> Garagem Escada, elevadores, cento e vinte e oito vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo depósito e instalação sanitária.. Pilotis Escada, elevadores, hall de entrada, salão de festas, copa, dois banheiros, central de gás e guarita</p> <p><b>Pavimento tipo:</b> Hall de circulação, escada, elevadores e quatro apartamentos por andar com três dormitórios, sendo um suíte, sala estar/jantar, banheiro social, cozinha e área de serviço com banheiro e varanda.</p> <p><b>Área Real: 10.562,07 m<sup>2</sup></b></p>
<b>R16 - Padrão Alto (R16 - A)</b>
<p><b>Composição do edifício:</b> Garagem, pilotis e dezesseis pavimentos tipo.</p> <p><b>Descrição dos pavimentos:</b> Garagem Escada, elevadores, noventa e seis vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária . Pilotis Escada, elevadores, hall de entrada, salão de festas, salão de jogos, copa, dois banheiros, central de gás e guarita.</p> <p><b>Pavimento tipo:</b> Halls de circulação, escada, elevadores e dois apartamentos por andar quatro dormitórios, sendo um suíte com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha , área de serviço completa e varanda.</p> <p><b>Área Real: 10.461,85 m<sup>2</sup></b></p>

Tabela 1 (conclusão)

<b>Edificação Comercial (Padrões Normal e Alto)</b>	
<b>Comercial Salas e Lojas (CSL - 8)</b>	
<b>Composição do edifício:</b>	Garagem, pavimento térreo e oito pavimentos tipo.
<b>Descrição dos pavimentos:</b>	Garagem Escada, elevadores, sessenta e quatro vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária .
<b>Pavimento térreo:</b>	Escada, elevadores, hall de entrada e lojas.
<b>Pavimento tipo:</b>	Halls de circulação, escada, elevadores e oito salas com sanitário privativo por andar.
<b>Área Real:</b>	<b>5.942,94 m<sup>2</sup></b>
<b>Comercial Salas e Lojas (CSL -16)</b>	
<b>Composição do edifício:</b>	Garagem, pavimento térreo e dezesseis pavimentos tipo.
<b>Descrição dos pavimentos:</b>	Garagem Escada, elevadores, cento e vinte e oito vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária .
<b>Pavimento térreo :</b>	Escada, elevadores, hall de entrada e lojas.
<b>Pavimento tipo:</b>	Halls de circulação, escada, elevadores e oito salas com sanitário privativo por andar.
<b>Área Real:</b>	<b>9.140,57 m<sup>2</sup></b>
<b>Comercial Andar Livre (CAL- 8)</b>	
<b>Composição do edifício:</b>	Garagem, pavimento térreo e oito pavimentos tipo.
<b>Descrição dos pavimentos:</b>	Garagem Escada, elevadores, sessenta e quatro vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária.
<b>Pavimento térreo:</b>	Escada, elevadores, hall de entrada e lojas.
<b>Pavimento tipo:</b>	Halls de circulação, escada, elevadores e oito andares corridos com sanitário privativo por andar.
<b>Área Real:</b>	<b>5.290,62 m<sup>2</sup></b>
<b>Galpão Industrial (GI)</b>	
	Área composta de um galpão com área administrativa, dois banheiros, um vestiário e um depósito.
<b>Área Real:</b>	<b>1.000,00 m<sup>2</sup></b>

**ANEXO 3 – TABELA DE CÁLCULO DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO DE SOUSA**

**1.2.3. Taxa de Serviços Técnicos de Engenharia ou Arquitetura**

(Redação dada pela Lei Complementar nº 159, de 2017)

TIPOS DE SERVIÇOS TÉCNICOS	TAXA-R\$	TAXA (UFIR-SOUSA)
01. Aprovação de projeto de remembramento e desmembramento de terreno.....	23,34	5
02. Aprovação de arruamento.....	46,69	10
03. Aprovação de projeto de loteamento. Preço por m <sup>2</sup> de toda a área de lotes ou terrenos do loteamento.		
- Até 30.000,00 m <sup>2</sup> .....	0,14	0,04
- Mais de 30.000,00 até 100.000,00 m <sup>2</sup> .....	0,12	0,03
- Mais de 100.000,00.....	0,09	0,02
04. Aprovação de projetos de edificações ou instalações referentes à habitações unifamiliares e ampliações. (por m <sup>2</sup> )		
- Habitação popular, até 50,00 m <sup>2</sup> .....	23,34	5
- Habitação de 50,01 a 100,00 m <sup>2</sup> .....	35,01	7
- Habitação de 100,01 a 200,00 m <sup>2</sup> .....	2,10/m <sup>2</sup>	0,5/m <sup>2</sup>
- Habitação de 200,01 a 300,00 m <sup>2</sup> .....	2,33/m <sup>2</sup>	0,6/m <sup>2</sup>
- Habitação acima de 300,00 m <sup>2</sup> .....	2,57/m <sup>2</sup>	0,7/m <sup>2</sup>
- Habitação em taipa, adobe ou outros materiais.....	isento	ISENTO
05. Aprovação de projeto de edificações referente a habitações multifamiliares.....	2,10/m <sup>2</sup>	0,5/m <sup>2</sup>
06. Aprovação de projeto de edificação referentes a usos comerciais, de diversões, hotelaria, serviços prestados às empresas, serviços pessoais, comunicações, serviços de reparo e manutenção, grandes equipamentos e indústrias(construção ou ampliação) com área de: (por m <sup>2</sup> )		
- Até 100,00 m <sup>2</sup> .....	2,33/m <sup>2</sup>	0,6/m <sup>2</sup>
- Mais de 100,00 até 300,00 m <sup>2</sup> .....	2,57/m <sup>2</sup>	0,7/m <sup>2</sup>
- Mais de 300,00 m <sup>2</sup> .....	2,80/m <sup>2</sup>	0,6/m <sup>2</sup>
07. Aprovação de projetos de edificação referentes a usos de: educação, saúde, culto, partidos políticos, organizações sindicais de classe em suas atividades essenciais, culturais e assistência social: (por m <sup>2</sup> )		
- Até 200,00 m <sup>2</sup> .....	1,63/m <sup>2</sup>	0,3/m <sup>2</sup>
- Mais de 200,0 até 500,0 m <sup>2</sup> .....	1,75/m <sup>2</sup>	0,4/m <sup>2</sup>
- Mais de 500,0 m <sup>2</sup> .....	1,87/m <sup>2</sup>	0,5/m <sup>2</sup>
08. Construção de piscina.....	2,33/m <sup>2</sup>	0,6/m <sup>2</sup>
09. Aprovação de projetos de legalização de construção e levantamento de obra antiga, reforma, reconstrução(exceto projeto de ampliação): (por m <sup>2</sup> )		
- Até 50,00 m <sup>2</sup> .....	0,47/m <sup>2</sup>	0,1/m <sup>2</sup> 0,09/m <sup>2</sup>

- Mais de 50,00 até 100,0 m <sup>2</sup> .....	0,47/m <sup>2</sup>	0,1/m <sup>2</sup> 0,09/m <sup>2</sup>
- Mais de 100,0 até 300,0 m <sup>2</sup> .....	0,93/m <sup>2</sup>	0,2/m <sup>2</sup>
- Mais de 300,00.....	1,40/m <sup>2</sup>	0,3/m <sup>2</sup>
10. Aprovação de projeto de obra de arte. (por m <sup>2</sup> ).....	4,90/m <sup>2</sup>	0,98/m <sup>2</sup>
11. Concessão ou renovação do alvará de construção.		
- Até 80,00 m <sup>2</sup> .....	35,01	7
- Acima de 80,00 m <sup>2</sup> (por m <sup>2</sup> ).....	0,93/m <sup>2</sup>	0,2/m <sup>2</sup>
12. Execução de laje, muro divisório, abertura de vãos, alvenaria, coberta , demolição, guarita e marquise.....	23,34	5
13. Construção de fachadas e muros.....	23,34	5
14. Reforma, construção de galpão ou quadra de esportes (por m <sup>2</sup> .).....	0,47/m <sup>2</sup> .	0,1/m <sup>2</sup>
15. Habite-se de habitações unifamiliares. (por m <sup>2</sup> ).....	0,82/m <sup>2</sup>	0,2/m <sup>2</sup>
16. Habite-se de habitação multifamiliar.....	0,82/m <sup>2</sup>	0,2/m <sup>2</sup>
17. Vistoria local e análise de documentação , e avaliações de prédios.....	0,47/m <sup>2</sup>	0,1/m <sup>2</sup>
18. Alvará de “Aceite-se”.....	42,02	
19. Certidão Narrativa, detalhada e outras.....	35,01	7
20. Diversos.		
20.1 Demolição (por metro quadrado).....	0,23/m <sup>2</sup>	0,05/m <sup>2</sup>
20.2 Marquise (por metro quadrado).....	0,70/m <sup>2</sup>	0,15/m <sup>2</sup>
20.3 Tapume (por metro quadrado).....	0,23/m <sup>2</sup>	0,05/m <sup>2</sup>
20.4 Escavação em vias públicas (por metro quadrado) e restauração/manutenção da pavimentação ou via.		
- Em barro.....	11,67/m <sup>2</sup>	2,4/m <sup>2</sup>
- Em paralelepípedo.....	56,02/m <sup>2</sup>	11,3/m <sup>2</sup>
- Em asfalto.....	65,36/m <sup>2</sup>	13,1/m <sup>2</sup>
- Em concreto.....	70,03/m <sup>2</sup>	14/m <sup>2</sup>
20.5 Abertura de vala (por metro linear) e restauração de logradouro.....	11,67	2,4
20.6. Demarcação de imóvel territorial		
- Até 600,00 m <sup>2</sup> .....	35,01	7
- Acima de 600,00 m <sup>2</sup> .....	81,70	17
21. Vistoria de edificação e inspeção para instalação de equipamentos ou para verificação de irregularidades no cumprimento das leis (por m <sup>2</sup> .).....	0,70/m <sup>2</sup>	0,15/m <sup>2</sup>

**ANEXO 4 – CUSTO UNITÁRIO BÁSICO CONFORME SIDUSCON/PB**

**(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Dezembro/2022**

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Dezembro/2022**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m<sup>2</sup>**PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS**

PADRÃO BAIXO	
R-1	1.638,74
PP-4	1.421,81
R-8	1.354,59
PIS	1.000,34

PADRÃO NORMAL	
R-1	1.955,01
PP-4	1.766,47
R-8	1.563,39
R-16	1.504,80

PADRÃO ALTO	
R-1	2.401,19
R-8	1.912,23
R-16	2.036,65

**PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)**

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	1.804,42
CSL-8	1.577,68
CSL-16	2.111,81

PADRÃO ALTO	
CAL-8	1.919,07
CSL-8	1.699,14
CSL-16	2.274,73

**PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)**

RP1Q	1.624,84
GI	951,71