



Prefeitura Municipal de Curitiba

Como verificar a possibilidade de executar uma edificação ou empreendimento em determinado lote?

O 1º passo é solicitar junto à Prefeitura Municipal uma consulta para fins de construção referente ao lote. Desta forma o interessado terá acesso a uma série de informações no que diz respeito a zoneamento, usos permitidos, recuos, afastamentos entre outras informações para uma pré- viabilidade do que se pretende no lote. No caso de Curitiba é possível acessar estas informações pelo site da Prefeitura (www.curitiba.pr.gov.br) bastando inserir a Indicação Fiscal do lote.

Quais os procedimentos para a unificação ou subdivisão de lotes junto a Prefeitura?

Para a verificação da viabilidade do que se pretende basta solicitar junto ao setor de urbanismo da Prefeitura Municipal uma consulta para fins de unificação/subdivisão. Neste documento estarão contidas informações sobre zoneamento, metragem mínima, órgãos a serem consultados, entre outras, para que se verifique a possibilidade do pretendido. Constatada a viabilidade deverá ser confeccionado o projeto pretendido por um responsável técnico habilitado pelo CREA, e inicia-se o trâmite conforme o roteiro estabelecido na consulta.

Como saber se é possível executar uma atividade profissional/comercial em determinado local?

Será necessário solicitar ao setor de finanças da Prefeitura Municipal uma consulta para fins comerciais, que autorizará ou não que seja desenvolvida a atividade pretendida. Pela legislação municipal pode não ser aceito um estabelecimento comercial em uma zona residencial ou industrial em zona comercial. Sendo que cada município tem suas leis de zoneamento, em alguns casos pode ser pleiteado uma análise individual através de recurso, que será julgado por um conselho que dependendo das alegações e entendimento da solicitação pode vir a conceder total ou parcialmente o pedido do interessado.

Quando é possível cancelar ou substituir um alvará de construção?

O alvará de construção poderá ser cancelado ou substituído enquanto não for expedido o Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras. Posterior a isso cabe iniciar a aprovação de um novo projeto de reforma ou reforma e ampliação, conforme o caso, sobre a área anteriormente aprovada e vistoriada.

Por que pode existir divergências entre as metragens de um projeto aprovado na prefeitura e o lançamento de IPTU ?

Porque o lançamento de IPTU é feito por medição (através de empresa terceirizada) ou levantamento aero-fotográfico, o que não é tão minucioso quanto o projeto, porém



após a vistoria de conclusão deverá ser corrigida a metragem de acordo com o documento oficial do Urbanismo à fim de padronizar a informação.

Quando é necessário pedir o alvará de demolição para executar uma nova edificação?

O alvará de demolição deve ser solicitado somente quando a edificação antiga estiver averbada no registro de imóveis, pois se fará necessário baixá-la junto ao INSS e Registro de Imóveis. Caso conste apenas no lançamento de IPTU basta o responsável técnico declarar a inexistência da edificação no lote.

Como saber se é possível adquirir algum tipo de potencial construtivo?

Em Curitiba constará na Guia Amarela todas as possibilidades. Nos municípios em que não constar na guia para construção deverá ser consultado nas leis de zoneamento quando possível.

Como proceder para individualizar o lançamento de IPTU em um condomínio?

Basta apresentar na Prefeitura a certidão da matrícula do Registro de Imóveis onde conste a averbação da Instituição e Convenção de Condomínio para que seja fracionada a cobrança de IPTU de acordo com as unidades.

Qual o procedimento para corte ou poda de árvores?

Deve ser feita uma solicitação para corte ou poda junto à Secretaria Municipal do Meio Ambiente, que irá enviar no local um técnico para avaliar as possíveis soluções para a solicitação. Porém nunca se deve tomar qualquer atitude sem prévia consulta ao Meio Ambiente sob pena de multa.

Que providência deve ser tomada quando recebida uma notificação de irregularidade na obra de construção civil por parte da Prefeitura?

O responsável pela obra poderá solicitar um prazo para proceder a regularização notificada mediante a apresentação do protocolo que comprove que as providências estão sendo tomadas.

Quem deve matricular a obra de construção civil no INSS?

O responsável pelas obrigações previdenciárias decorrentes da execução de obra de construção civil, o proprietário do imóvel, o dono da obra, o incorporador, o condômino da unidade ou a empresa construtora.

Como a pessoa jurídica deve escriturar a obra de acordo com a Instrução Normativa 03 do INSS?

A responsável por obra de construção civil, pessoa jurídica está obrigada a registrar, mensalmente, em contas individualizadas de sua escrituração contábil, todos os fatos



geradores de contribuições sociais, de forma a identificar as rubricas integrantes e as não integrantes da remuneração, bem como as contribuições sociais arrecadadas dos segurados, as da empresa, as quantias retidas de empreiteira ou de subempreiteira e os totais recolhidos, por obra de construção civil e por tomador de serviços.

Como vincular a nota fiscal, fatura ou recibo de prestação de serviços?

A empresa contratada deve fazer a vinculação inequívoca destes documentos à obra, neles consignando a identificação do destinatário e, juntamente com a descrição dos serviços, a matrícula CEI e o endereço da obra na qual foram prestados.

Quando a obra for executada por Empreiteira, como proceder junto ao INSS?

Se a obra for executada somente mediante contratos de empreitada parcial e subempreitada, o responsável pela obra deverá cadastrá-la em seu nome no INSS e emitir uma GFIP (Guia de recolhimento do fundo de garantia e informações a previdência) identificada com a matrícula CEI, com a informação de ausência de fato gerador "sem movimento", e ficar atento para que os contratados vinculem em suas GFIP o CEI da obra, as retenções e compensações, pois destes salários de contribuição é que se fará o fechamento no INSS.

Quando a CND é emitida pelo INSS sem exame da contabilidade?

No caso de edificações em que a remuneração dos segurados contida em GFIP, com vinculação inequívoca a obra, convertida em metragem, regularize o correspondente a no mínimo 70% do valor aferido em relação a metragem edificada, ou mediante o recolhimento complementar, neste caso atingindo 100% do valor devido. Porém o associado do Sinduscon-PR é beneficiado pelo Mandado de Segurança que prevê a averbação de obra de construção civil diretamente no Registro de Imóveis com a CND Corporativa(CNPJ).

Como se dá o enquadramento do Pré-moldado junto ao INSS?

A obra de construção civil que utilize componentes pré-moldados ou pré-fabricados terá redução de 70% no valor da remuneração aferida desde que sejam apresentadas as notas fiscais relativas a aquisição e instalação do material e que o valor obtido da divisão do valor bruto das notas fiscais pelo CUB (custo unitário básico) da data da emissão e multiplicado pelo CUB da data da aferição seja igual ou superior a 40% do Custo Global da Obra, observando o enquadramento tipo 11, alvenaria. Nos casos em o pré-moldado que se resume somente a estrutura da edificação será enquadrada como obra tipo 12, madeira ou mista.

Como são tratados os acréscimos de área em condomínio perante o INSS?

A obra realizada no mesmo terreno em que exista outra já regularizada no INSS será considerada como acréscimo desta, mesmo que tenha autonomia em relação a ela, desde que não tenha ocorrido o desmembramento. Considera-se terreno desmembrado aquele separado em unidades autônomas junto ao órgão municipal



competente e ao cartório de Registro de Imóveis. Atenção quanto ao INSS ao ser responsável para executar obra que resulte em acréscimo de área, reforma ou demolição.

É previsto na Instrução Normativa do INSS vigente, que nos casos de reforma, demolição ou acréscimo, deverá ser verificado se a área original do imóvel está regularizada perante o INSS (art. 472). Visto que obra regularizada é aquela já averbada no Registro de Imóveis, para a qual já foi emitida a CND ou comprovadamente finalizada em período decadencial, não estando enquadrada desta forma serão exigidas do proprietário ou responsável pela execução da obra as contribuições correspondentes a esta área irregular.

Como se dará a compensação dos valores retidos na nota fiscal referente a INSS?

Poderá ser compensado o campo empregados e empresa já o valor devido a terceiros deverá ser recolhido mensalmente, declarando sempre em GFIP o valor referente a estas compensações. Caso o valor retido seja superior ao compensável com muita frequência, deverá ser solicitada restituição destes valores.

Como manter a regularidade de obra paralisada junto ao INSS?

Declarando em GFIP "obra sem movimento" no CEI da obra. É de extrema importância esta declaração perante o FGTS e INSS, para assim não gerar restrições no CEI e conseqüentemente no CNPJ da empresa. Caso a obra seja paralisada por rescisão de contrato o contratado deverá solicitar a CND de obra inacabada junto ao INSS finalizando assim seu vínculo com a obra. Caso seja uma paralisação temporária poderá ser retomada a movimentação a qualquer tempo na mesma CEI.

Fonte: Site Sinduscon/PR

http://www.sinduscon-pr.com.br/principal/home/?sistema=conteudos%7Cconteudo&id_conteudo=20

imóveis

CRECI - J4090