



Sua obra está regularizada?

Entenda os principais documentos e etapas que você precisa verificar na sua obra.



Leitura rápida



Checklist para marcar



Feito por engenheiros



Neste guia

Toque em um tema para ir direto à página.

01



Por que regularizar

Obra pronta não é o mesmo que obra regularizada.

p. 3 >

02



O caminho da regularização

As 11 etapas, do terreno ao registro do imóvel (págs. 4 e 5).

p. 4 >

03



Os documentos

O que é cada um e por que ele importa.

p. 6 >

04



CNO e SERO

A dúvida mais comum, explicada de vez.

p. 7 >

05



Qual é a sua situação

Descubra por onde começar.

p. 8 >

06



Checklist da sua obra

Marque direto no PDF e guarde.

p. 9 >

07



Próximo passo

Como seguir e falar com a NS.

p. 10 >

Como usar este guia



Na **página 4**, veja ao lado de cada etapa onde ela se trata.



Nas **páginas 8 e 9**, marque as opções direto no PDF e salve.



Use o botão **Sumário**, no topo das páginas, para voltar aqui.

Regularizar uma obra é mais do que construir.

Quando a obra fica pronta, a parte física está resolvida. Mas o imóvel também precisa estar em ordem “no papel” — e isso envolve órgãos diferentes, que dependem um do outro.

01



NA PRÁTICA

A casa ficou pronta e a família já mora nela. Mas, se a construção não foi averbada, a matrícula do imóvel continua mostrando apenas o terreno.

Entenda o caminho

Do terreno/obra ao registro do imóvel, a regularização passa, em geral, por estas etapas.

1 Antes de construir

2 A obra

3 Regularização na Receita Federal

4 Registro do imóvel

1 Antes de construir etapas 1 a 3



1 Terreno

A documentação do lote, a começar pela matrícula.

Cartório de Imóveis

A documentação do **terreno** se trata no **Cartório de Registro de Imóveis**.



2 Meio ambiente

Licenças e autorizações ambientais, quando o terreno ou a obra exigem.

INEA ou Sec. de Meio Ambiente

A **licença ambiental** se trata no **INEA** ou na **Secretaria de Meio Ambiente**.



3 Projeto

Os projetos da construção, feitos por profissional habilitado.

Engenheiro ou arquiteto

O **projeto** se trata com um **engenheiro ou arquiteto** habilitado.

2 A obra etapas 4 a 6



4 Obra

A construção nova, ampliação ou reforma do imóvel.

Responsável técnico

A **obra** se trata com o **responsável técnico** pela construção.



5 Documentação municipal

Alvará para construir e, no fim, o habite-se.

Prefeitura da sua cidade

Alvará e **habite-se** se tratam na **prefeitura** da sua cidade.



6 CNO

O cadastro da obra na Receita Federal.

Receita Federal

O **CNO** se trata na **Receita Federal**.

Continua na próxima página →

Da Receita Federal ao cartório

Com a obra pronta, a regularização segue na Receita Federal e termina no registro do imóvel.

02

3 Regularização na Receita Federal etapas 7 a 10



7 SERO

Sistema onde os dados da obra são informados para a apuração.

Receita Federal

O **SERO** se trata na **Receita Federal**.



8 INSS da obra

As contribuições sobre a mão de obra, apuradas a partir do SERO.

Receita Federal

O **INSS da obra** se trata na **Receita Federal**.



9 Regularização fiscal

Declaração e pagamento (ou parcelamento) do que foi apurado.

Receita Federal

A **regularização fiscal** da obra se trata na **Receita Federal**.



10 Certidão

Documento que comprova a regularidade da obra.

Receita Federal

A **certidão** da obra se trata na **Receita Federal**.

4 Registro do imóvel etapa 11



11 Averbação

A construção é anotada na matrícula do imóvel no RGI.

Cartório de Registro de Imóveis

A **averbação** se trata no **Cartório de Registro de Imóveis**.

 A ordem e os documentos pedidos podem variar conforme o município, o cartório e a situação de cada obra.



Você sabia?

A certidão da obra, emitida depois da regularização na Receita Federal, costuma ser pedida pelo cartório para averbar a construção.

Você conhece estes documentos?



Alvará

Licença para construir

O QUE É? A autorização da prefeitura para construir ou reformar, com base no projeto aprovado.

POR QUE IMPORTA? Mostra que a obra foi autorizada.



Licença ambiental

Licenças, autorizações e certidões ambientais

O QUE É? Documentos do INEA ou da secretaria municipal de meio ambiente — por exemplo, quando há rio por perto ou corte de árvores.

POR QUE IMPORTA? Quando exigida, sem ela a obra pode ser embargada ou multada.



CNO

Cadastro Nacional de Obras

O QUE É? A “identidade” da obra na Receita Federal. Deve ser feito em até 30 dias do início da obra.

POR QUE IMPORTA? Sem ele, não dá para regularizar a obra nem tirar a certidão.



SERO

Serviço Eletrônico para Aferição de Obras

O QUE É? O sistema on-line da Receita onde se informam os dados da obra para calcular as contribuições devidas.

POR QUE IMPORTA? É por ele que a obra chega à certidão.



INSS da obra

Contribuições previdenciárias

O QUE É? As contribuições ao INSS ligadas à mão de obra usada na construção.

POR QUE IMPORTA? O valor apurado precisa ser pago ou parcelado para obter a certidão.



Habite-se

Ou certidão de conclusão — o nome varia por cidade

O QUE É? O documento da prefeitura que confirma que a obra foi concluída.

POR QUE IMPORTA? Comprova que a obra terminou e pode ser usada.



Certidão da obra

Certidão de regularidade fiscal da obra

O QUE É? A certidão da Receita Federal que confirma que as contribuições da obra estão em ordem.

POR QUE IMPORTA? Costuma ser pedida para averbar a obra no cartório.



Averbação

No Cartório de Registro de Imóveis

O QUE É? A anotação da construção na matrícula do imóvel.

POR QUE IMPORTA? Faz a construção constar oficialmente no registro do imóvel.



Cada documento tem o seu caminho. No próximo material da NS, você verá como resolver cada um deles.

CNO e SERO: qual é a diferença?

Os nomes parecem parecidos, mas são coisas diferentes. E um vem antes do outro.

CNO

Cadastro Nacional de Obras

Cadastro da obra.

PARA QUE SERVE

Registrar a obra na Receita Federal: onde fica, quem é o responsável, qual a área.

QUANDO ENTRA

No começo: até 30 dias depois do início da obra.

≠

SERO

Serviço Eletrônico para Aferição de Obras

Etapas de regularização fiscal da obra.

PARA QUE SERVE

Usar os dados da obra para apurar as contribuições devidas.

QUANDO ENTRA

Na hora de regularizar — em geral, com a obra concluída.

Pense assim: o **CNO** é a identidade da obra. O **SERO** é onde se faz o acerto de contas dela.

CNO



SERO



Apuração



Certidão

A obra é cadastrada

Os dados são
informados

O valor devido é
calculado

A regularidade é
comprovada



Você sabia?

Depois que a obra é regularizada, a certidão da obra pode ser emitida pela internet — e o serviço é gratuito.

Qual dessas situações parece com a sua?

✦ Toque no quadrado da situação que parece com a sua.

05



Estou construindo

O melhor momento para organizar tudo desde já.



Minha obra terminou

Hora de fechar a documentação da obra.



Minha obra é antiga

Pode haver documentos faltando ou desatualizados.



Tenho um imóvel e não sei a situação da construção

Comece levantando o que já existe.

Em cada situação, os documentos e as verificações podem ser diferentes.



Identificar a sua situação é o primeiro passo.

Checklist rápido da sua obra

✂ Preencha e marque direto no PDF — depois é só salvar.

Obra / endereço

Data

		SIM	NÃO	NÃO SEI
1	Tenho a documentação da prefeitura Alvará e projeto aprovado	☐	☐	☐
2	Sei se a obra precisa de licença ambiental INEA ou secretaria municipal de meio ambiente	☐	☐	☐
3	Sei se existe CNO Cadastro da obra na Receita Federal	☐	☐	☐
4	Sei a situação fiscal da obra Se já houve apuração e pagamento	☐	☐	☐
5	Tenho documentação da conclusão Habite-se ou certidão de conclusão	☐	☐	☐
6	Sei se existe certidão da obra Emitida pela Receita Federal	☐	☐	☐
7	Sei se a construção está averbada Consta na matrícula do imóvel, no cartório	☐	☐	☐



Não sabe responder?

Então você já encontrou um ponto que precisa verificar.

Agora você já sabe o que precisa procurar.

Entender os documentos é o primeiro passo. O próximo é descobrir como resolver cada situação da sua obra.

07



NS | Engenharia & Gestão



WHATSAPP

(24) 99987-1207



SITE

ns.eng.br



INSTAGRAM

@nsengenhariaitaipava