

3) DOS CONCEITOS

Considera-se:

3.1) Obra de construção civil: a construção, a demolição, a reforma ou ampliação de edificação ou de qualquer outra benfeitoria agregada ao solo ou subsolo, excetuando-se a reforma de pequeno valor. Ressalte-se ainda, que se compreende como obra de construção civil, as atividades constantes do grupo "45 CONSTRUÇÃO" da relação de atividades de que trata o Anexo V do Regulamento da Previdência Social - Decreto nº 3.048/99 (DOU 06/05/99), discriminadas também pormenorizadamente no Anexo XIII da Instrução Normativa SRP n. 03 de 14/07/2005.

Nota: Veja o Anexo III citado acima, mais adiante.

3.2) Proprietário: a pessoa física ou jurídica detentora da titularidade do imóvel.

3.3) Dono da obra: a pessoa física ou jurídica, não proprietária do imóvel, investida na posse, na qualidade de promitente-comprador, cessionário, ou promitente-cessionário de direitos, locatário, comodatário, arrendatário, enfiteuta, usufrutuário, ou de outra forma definida em lei, no qual executa obra de construção civil diretamente por meio de terceiros.

3.4) Empreiteira: a empresa que executa obra ou serviço de construção civil, no todo ou em parte, mediante contrato de empreitada celebrado com o proprietário, dono da obra, incorporador ou condômino.

3.5) Subempreiteira: a empresa que executa obra ou serviço de construção civil, no todo ou em parte, mediante contrato celebrado com empreiteira ou com qualquer empresa subcontratada.

3.6) Empresa Construtora: a pessoa jurídica legalmente constituída, cujo objeto social seja a indústria de construção civil, com registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), na forma do artigo 59 da Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966, que executa obra ou serviços de construção civil sob sua responsabilidade, podendo assumir a condição de proprietário, dono da obra, incorporador, condômino, empreiteira ou de subempreiteira.

3.7) Condomínio: de que trata a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, é a co-propriedade de edificação ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades autônomas, destinadas a fins residenciais ou não, cabendo para cada unidade, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e das coisas comuns.

3.8) Construção de edificação em Condomínio: a execução, sob o regime condominial, de obra de construção civil sob a responsabilidade dos condôminos, pessoas físicas ou jurídicas, proprietárias do terreno, com convenção de condomínio devidamente registrada em Cartório de Registro de Imóveis, de acordo com a Lei nº 4.591, de 1964.

3.9) Incorporação Imobiliária: a atividade exercida com intuito de promover e realizar a construção de edificações ou de conjunto de edificações, compostas de unidades autônomas, para alienação total ou parcial, conforme o parágrafo único do artigo 28 da Lei nº 4.591, de 1964.

3.10) Incorporador: a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que, embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais do terreno, objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega da obra concluída, com prazo, preço e determinadas condições previamente acertadas.

3.11) Construção em Nome Coletivo: obra de construção civil realizada, em comum, por conjunto de pessoas físicas ou jurídicas ou a elas equiparadas ou por conjunto de pessoas físicas e jurídicas, na condição de proprietárias do terreno ou na condição de donas dessa obra, sem convenção de condomínio nem memorial de incorporação registrados no Cartório de Registro de Imóveis.

3.12) Consórcio: a associação de empresas, sob o mesmo controle ou não, sem personalidade jurídica própria, cujo contrato de constituição e alterações esteja registrado em Junta Comercial, com a finalidade de executar determinado empreendimento.

3.13) Cooperativa: regulada pela Lei nº 5.764, de 16 de dezembro de 1971, é uma modalidade de sociedade de pessoas, com forma e natureza jurídica própria, de natureza civil, sem objetivo de lucro, não sujeita a falência, constituída para prestar serviços aos associados que se obrigam a contribuir com bens ou serviços para o exercício de uma atividade econômica, de proveito comum.

3.14) Cooperativa de trabalho: espécie do gênero cooperativa, também conhecida como cooperativa de mão-de-obra, constituída por operários, artífices ou pessoas da mesma profissão ou ofícios ou de vários ofícios de uma mesma classe, cujos trabalhadores na qualidade de associados prestam serviços aos clientes que se constituem os tomadores da mão-de-obra.

3.15) Contrato de Empreitada: aquele celebrado entre o proprietário, incorporador, dono da obra ou o condômino e uma empresa, para execução de obra ou serviço de construção civil, podendo ser:

a) total: quando celebrado exclusivamente com empresa construtora que assume a responsabilidade direta pela execução de todos os serviços necessários à realização da obra, compreendidos em todos os projetos a ela inerentes, com ou sem fornecimento de material;

b) parcial: quando celebrado com empresa construtora ou prestadora de serviços na área de construção civil, para execução de parte da obra, com ou sem fornecimento de material.

3.16) Contrato de subempreitada: aquele celebrado entre empreiteira ou qualquer empresa subcontratada e outra empresa para, na qualidade de subempreiteira, executar obra ou serviços de construção civil, no todo ou em parte, com ou sem fornecimento de material.

3.17) Contrato por administração: aquele em que o contratado somente administra obra de construção civil, recebendo como remuneração uma percentagem sobre todas as despesas realizadas na construção, denominada "taxa de administração".

3.18) Custo Unitário Básico (CUB): parte do custo por metro quadrado da construção do projeto-padrão considerado, calculado pelos Sindicatos das Indústrias da Construção Civil e de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e com a Norma Técnica nº 12.721/1.993, sendo que o CUB é utilizado para a avaliação dos custos de construção das edificações.

3.19) Reforma: vem a ser a modificação de uma edificação ou a substituição de materiais nela empregados, sem acréscimo de área.

3.20) Critério de aferição indireta: é o procedimento de que dispõe o SRP para a apuração das bases de cálculo das contribuições previdenciárias e daquelas destinadas a outras entidades e fundos (terceiros), quando o livro diário, devidamente formalizado, não for apresentado, inclusive nas hipóteses previstas no § 16 do art. 225 do Regulamento da Previdência Social (RPS), aprovado pelo Decreto nº 3.048, de 06/05/99, associado aos §§ 4º e 6º do art. 33 da Lei nº 8.212 de 24/07/91, com as alterações decorrentes da Lei nº 11.098 de 13/01/2005, quando ocorrer recusa, sonegação ou apresentação deficiente de qualquer documento ou informação.

Nota: Estes conceitos aqui tratados estão baseados na área de Direito Previdenciário, ramo este distinto e autônomo, que somente utilizará outras normas de Direito (Civil, Processual, etc.), como subsídio, quando não existir norma expressa.