



*Cartórios são parceiros
do cidadão Brasileiro*

ORIENTAÇÃO TÉCNICA 01/2021

ASSUNTO: AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO. PADRONIZAÇÃO. TABELA SINDUSCON.

1. Considerando o quanto a decisão prolatada pela Corregedoria Geral de Justiça nos autos do Processo nº: 0000158-59.2021.8.25.8825 acerca da não-obrigatoriedade de exigência da Certidão Negativa de Débitos Previdenciários para averbação de construções;
2. Considerando ainda a necessidade de uniformização do cálculo do valor da construção para fins da respectiva averbação;
3. Considerando ainda que os parâmetros atualmente existentes para o cálculo do valor da construção para fins da respectiva averbação são: 1. Tabela do Custo Unitário Básico (CUB) da Construção publicada mensalmente pelo Sindicato da Construção Civil do Estado de Sergipe – SINDUSCON/SERGIPE; 2. Tabela SINAPI publicada pelo Instituto Brasileira de Geografia e Estatística com base de dados elaborada pela Caixa Econômica Federal;
4. Considerando que o Custo Unitário Básico (CUB) da Construção divulgado pelo Sindicato da Construção Civil do Estado de Sergipe – SINDUSCON/SERGIPE e por outros SINDUSCON(S) consiste em verificar parte do custo por metro quadrado da construção do projeto-padrão considerado, calculado pelos Sinduscon de acordo com a Norma Técnica nº 12.721, de 2006, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), e é utilizado para a avaliação dos custos de construção das edificações;
5. Considerando que a divulgação pelos Sindicatos da Construção Civil de cada estado acerca dos custos unitários de construção a serem adotados nas respectivas regiões jurisdicionais é feita por força do art. 54 da Lei 4.591/1964, que estabelece ainda a observância do art. 53, inciso I, Lei 4.591/1964;
6. Considerando ainda que existe a TABELA SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil), divulgada pelo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, tem por objetivo a produção de séries mensais de custos e índices para o setor habitacional, e de séries mensais de salários medianos de mão de obra e preços medianos de materiais, máquinas e equipamentos e serviços da construção para os setores de saneamento básico, infraestrutura e habitação;
7. Considerando ainda que a TABELA SINAP é uma produção conjunta do IBGE e da Caixa Econômica Federal - Caixa, realizada por meio de acordo de cooperação técnica, cabendo ao Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE a responsabilidade da coleta, apuração e cálculo, enquanto à CAIXA, a definição e manutenção dos aspectos de engenharia, tais como projetos, composições de serviços etc;




*Cartórios são parceiros
do cidadão Brasileiro*

8. Considerando que a tabela do CUB elaborada pelo SINDUSCON possui diversas classificações: residencial baixo, residencial normal, residencial alto, comercial normal, comercial alto, galpão industrial e residencial popular¹ ao passo que a tabela SINAPI, por sua vez, estabelece um valor generalista único para os diversos tipos de construção por cada Unidade da Federação, não estabelecendo classificação entre as obras de construção civil;
9. Considerando a existência dos diversos tipos de construção e que a tabela do CUB elaborada pelo SINDUSCON satisfaz a classificação pelos diversos tipos de construção,

A Associação dos Notários e Registradores do Estado de Sergipe – ANOREG/SE recomenda aos Cartórios de Registro de Imóveis do Estado de Sergipe que:

1. Cumpram integralmente a decisão prolatada pela Corregedoria Geral de Justiça nos autos do Processo nº: 0000158-59.2021.8.25.8825 acerca da não-obrigatoriedade de exigência da Certidão Negativa de Débitos Previdenciários para averbação de construções;
2. Adotem a tabela do SINDUSCON – SERGIPE, divulgada mensalmente, para calcular o valor da construção para fins da respectiva averbação, a fim de padronizar em todo o Estado o valor da construção, com a seguinte metodologia:
 - a. Acessar a tabela SINDUSCON do mês - http://www.sinduscon-se.com.br/sinduscon/interna.wsp?tmp_page=downloadpadrao_ano&tmp_secao=12 ;
 - b. Identificar o tipo da construção nas plantas e memoriais;
 - c. Verificar o valor em reais por metro quadrado daquele tipo de construção na Tabela SINDUSCON;
 - d. Localizar o tamanho da área construída ou ampliada em metros quadrados nas plantas, memoriais, no alvará de habite-se ou certidão de regularização e no extrato cadastral do município;
 - e. Multiplicar o valor do metro quadrado constante na Tabela SINDUSCON para aquele tipo de construção pela área total construída ou ampliada;
 - f. FÓRMULA - VALOR DA CONSTRUÇÃO VC = VALOR por M2 x AREA TOTAL CONSTRUÍDA OU AMPLIADA, conforme o caso.

Aracaju/SE, 01 de fevereiro de 2021.


Antônio Henrique Buarque Maciel Silva
Presidente da ANOREG-SE

¹ http://www.sinduscon-se.com.br/sinduscon/interna.wsp?tmp_page=downloadpadrao_ano&tmp_secao=12