Obras

CNO E CONFORMIDADE FISCAL



VL OBRAS · REGULARIZAÇÃO DE OBRAS

Portfólio de Serviços

2026/2027

Regularização de obras na Receita Federal, do CNO à CND, com atuação em todo o território nacional.

- ☐ Cadastro Nacional de Obras
- ☐ Aferição no SERO
- ☐ DCTFWeb da Obra
- ☐ CND e Averbação

(69) 99360-6905 @vlempreendimentoscontabeis

vlassessoria.empreendimentos@gmail.com

VL Empreendimentos Contábeis · CNPJ 42.365.690/0001-22

Prezado Cliente

É uma satisfação apresentar o Portfólio da **VL Obras**, a frente da VL Empreendimentos Contábeis dedicada à regularização de obras na Receita Federal, do CNO à CND.

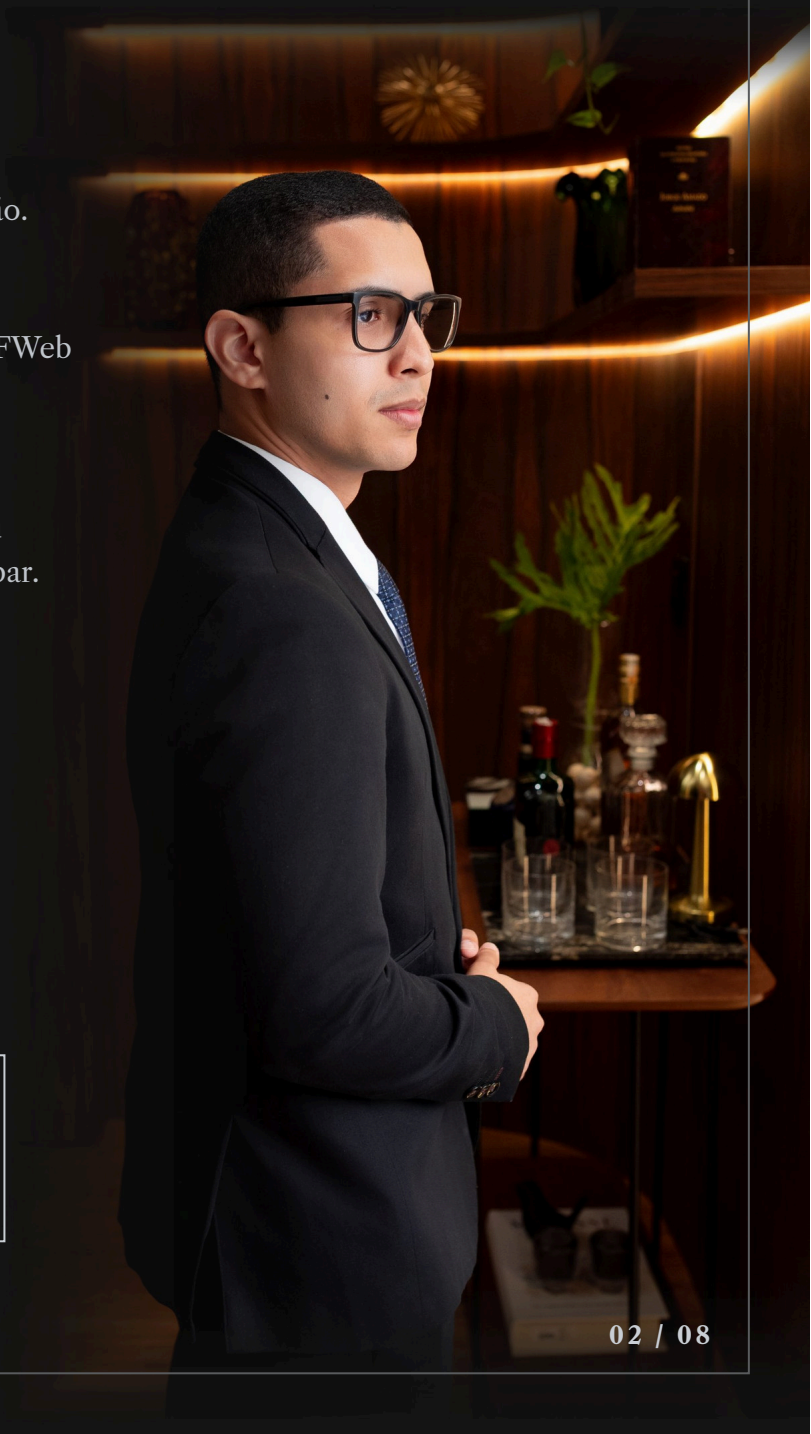
Abrimos e acompanhamos o CNO, apuramos a mão de obra pela aferição no SERO, conferimos a DCTFWeb da obra e entregamos a CND pronta para a averbação no cartório, com o INSS pelo valor correto e as reduções que a obra admite.

PARA QUEM ATENDEMOS

1. **Engenheiros e Arquitetos**
   Parceria para entregar ao cliente a obra regular junto com o projeto e a execução.

2. **Construtores**
   Obras em andamento, com CNO, DCTFWeb e eSocial em dia até a entrega.

3. **Pessoas Físicas**
   Quem está construindo, reformando ou ampliando e precisa da CND para averbar.



OBRA REGULAR,
Dono Tranquilo

COMO REGULARIZAMOS

Da Obra à Averbação

Sete etapas levam a obra do primeiro documento até a matrícula do imóvel, cada uma com entrega própria e conferida.

01 Diagnóstico
Leitura dos documentos da obra e simulação do INSS em dois cenários.

02 Abertura do CNO
Cadastro da obra na Receita Federal com área, destinação e categoria corretas.

03 Acompanhamento Mensal
Competências da DCTFWeb e do eSocial sem interrupção durante a obra.

04 Aferição no SERO
Cálculo da mão de obra com as reduções que a obra admite.

05 DCTFWeb e DARF
Confissão do débito apurado e emissão da guia, quando houver valor a pagar.

06 CND da Obra
Certidão Negativa de Débitos com área e endereço conferidos.

07 Averbação
Orientação para averbar a construção na matrícula do imóvel.

ECONOMIA COMPROVADA

É a diferença entre o INSS que o SERO calcularia para a obra só com as reduções automáticas (Cenário Padrão) e o custo efetivo da regularização planejada. Os honorários somam uma taxa fixa e um percentual sobre essa economia.

EXEMPLO ILUSTRATIVO

Casa de 250 m² com piscina de 40 m² em Rondônia, pessoa física, VAU referencial de R$ 2.000,00.

Cenário Padrão	R$ 18.823,20
Custo efetivo	R$ 5.520,00
Economia	**R$ 13.303,20**

Redução de 70,67%. Com o Fator de Ajuste o DARF zerou, e o custo efetivo são os encargos e o FGTS pagos durante a obra. Cada obra é simulada com o VAU do mês no SERO.

CADASTRO NACIONAL DE OBRAS

Abertura e Acompanhamento do CNO

O CNO é o registro da obra na Receita Federal e o ponto de partida da regularização. Abrimos o cadastro com os dados certos de área, destinação e categoria e acompanhamos a obra até o encerramento.

O QUE FAZEMOS

01 Abertura do CNO
Cadastro da obra com os dados do projeto aprovado e do alvará.

02 Conferência Cadastral
Área, destinação, categoria e tipo conferidos antes de qualquer declaração.

03 Atualização do Cadastro
Alterações de área, de responsável e de endereço durante a obra.

04 Paralisação e Reinício
Períodos sem trabalho informados no CNO, para manter a sequência das competências.

05 Vínculos da Obra
Empresas e trabalhadores ligados ao CNO no eSocial.

06 Encerramento
Baixa da obra com o habite-se ou a conclusão comprovada.

ENTREGAS

- Cadastro do CNO
- Diagnóstico e Proposta

DOCUMENTOS

- Projeto Aprovado
- Alvará
- ART ou RRT
- Matrícula do Imóvel

AFERIÇÃO NO SERO

Aferição da Mão de Obra no SERO

A aferição calcula a mão de obra da construção a partir da área, do VAU e das reduções que a obra admite. Simulamos os cenários antes de declarar, para que o INSS da obra saia pelo valor correto.

O QUE FAZEMOS

01 Simulação de Cenários
Cenário Padrão e cenário otimizado calculados antes da declaração.

02 Reduções Automáticas
Equivalência, áreas complementares e Fator Social aplicados pela regra do SERO.

03 Fator de Ajuste
Créditos de remuneração da obra de pessoa física, que podem zerar o débito.

04 Concreto Usinado e Pré-Moldados
Reduções que dependem de nota fiscal guardada.

05 Decadência
Período decadente aplicado só com prova documental.

06 Conferência da Memória do SERO
O cálculo oficial confrontado com a nossa simulação.

ENTREGAS

- Simulação de Cenários
- Memória de Cálculo

DOCUMENTOS

- Habite-se
- Notas de Concreto Usinado
- Notas de Pré-moldados

DCTFWEB DA OBRA

DCTFWeb e Competências da Obra

A DCTFWeb Aferição de Obras confessa o débito apurado e gera o DARF. Cuidamos também das competências durante a obra, para manter a sequência que dá direito às reduções.

O QUE FAZEMOS

01 DCTFWeb Aferição de Obras
Transmissão da declaração com o débito apurado no SERO.

02 Emissão do DARF
Guia conferida antes do pagamento, quando houver valor a recolher.

03 Competências Mensais
DCTFWeb transmitida mês a mês, sem interrupção, durante a obra.

04 eSocial da Obra
Remuneração declarada e vinculada ao CNO, que vira crédito na aferição.

05 Meta do Fator de Ajuste
Acompanhamento mensal do crédito acumulado contra a meta da obra.

06 Parcelamento
Pedido de parcelamento do débito, quando o cliente precisar.

ENTREGAS

DCTFWeb · DARF · Controle Mensal

DOCUMENTOS

Folha da Obra · eSocial · Comprovantes de Pagamento

CND E AVERBAÇÃO

CND da Obra e Averbação

Com o débito quitado ou zerado, a obra recebe a Certidão Negativa de Débitos, documento que o cartório exige para averbar a construção na matrícula do imóvel.

O QUE FAZEMOS

01 Emissão da CND
Certidão da obra emitida depois da quitação ou do débito zerado.

02 Conferência da Certidão
Área e endereço batendo com a matrícula e o habite-se.

03 Averbação no Cartório
Orientação dos documentos para averbar a construção.

04 Parecer de Conformidade Fiscal
Peça técnica que atesta a regularidade da obra para cartório, banco e comprador.

05 Demonstrativo do Êxito
Os dois cenários e a economia comprovada, entregues só ao cliente.

06 Guarda de Documentos
Arquivo da obra organizado para qualquer fiscalização futura.

ENTREGAS

- CND da Obra
- Parecer de Conformidade Fiscal
- Demonstrativo do Êxito

DOCUMENTOS

- Habite-se
- Certidão de Matrícula
- DARF Quitado



SOBRE O PROFISSIONAL

Victor Henrique Barbosa Lima

Contador · CRC/RO 009955/O-2

Sócio da VL Empreendimentos Contábeis, com perfil analítico e visão estratégica. Atua há 8 anos nas áreas contábil, fiscal e pericial e conduz a VL Obras na regularização de obras junto à Receita Federal, do CNO à CND.

É Perito Judicial e graduando em Direito pela UNIR, conduzindo sua trajetória com ética, disciplina e foco em resultados.

FORMAÇÃO ACADÊMICA

PÓS-GRADUAÇÃO

Didática do Ensino Superior

Faculdade de Educação São Luís (FESL)

Concluída em 2025

GRADUAÇÃO

Ciências Contábeis

UNESC · Vilhena/RO

Concluída em 2017

GRADUAÇÃO

Direito

Universidade Federal de Rondônia (UNIR) · Cacoal/RO

2022 · em curso

CONTATOS

Cacoal/RO · atuação nacional

(69) 99360-6905

@vlempreendimentoscontabeis

vlassessoria.empreendimentos@gmail.com

VL Empreendimentos Contábeis · CNPJ 42.365.690/0001-22