

Publicação do dia 31 de outubro de 2007

DECRETO Nº 10191/2007

Revoga o Dec. 9505/2005, de 23 de fevereiro de 2005, que regulamenta o lançamento do ISS incidente sobre os serviços de construção civil e sobre as incorporações imobiliárias no município.

O PREFEITO MUNICIPAL DE NITERÓI, no uso de suas atribuições legais e considerando o que determina o Art 66, incisos III e XV da Lei Orgânica,

D E C R E T A:

CAPITULO I
Disposições preliminares

Art. 1º - Na prestação dos serviços previstos no item 7.02 do art. 48 da Lei nº 480/83, de 24 de novembro de 1983, especialmente no inciso I do art 77 do Decreto nº 4.652 de 03 de dezembro de 1985, os contribuintes poderão optar pelo pagamento do Imposto Sobre Serviços (ISS) de acordo com o regime de estimativa instituído por este regulamento, como autorizado pelo inciso IV e §3º do art. 73 da Lei 480/83, bem como o art. 71 e seus incisos, no que couber, com as alterações da Lei 2284 de 29 de dezembro de 2005.

CAPITULO II
Das obras de Construção Civil
Seção I
Construções Multifamiliares e Comerciais

Art. 2º - O contribuinte, pessoa jurídica terá o ISS calculado para pagamento quando da ocorrência dos seguintes fatos:



PREFEITURA DE NITERÓI
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
BIBLIOTECA

I - Por ocasião da inscrição da Obra na Secretaria Municipal de Fazenda.

II - Para obras em andamento, por ocasião do requerimento do aceite de Obras ou a qualquer momento durante a construção, na Secretaria de Fazenda.

§ 1º - Na hipótese do inciso I o proprietário ou responsável pela obra deverá apresentar formulário próprio com as características da obra, na Secretaria de Fazenda.

§ 2º - Na hipótese do inciso II, o proprietário ou responsável pela obra deverá apresentar à Secretaria de Fazenda os seguintes documentos:

I - Por ocasião do Aceite de Obras:

- a) Formulário próprio com as características da obra;
- b) Licença de obra;
- c) Notas fiscais referentes aos serviços tomados ou prestados;
- d) Folha de pagamento da obra, guias de recolhimento da contribuição previdenciária, guias de recolhimento do ISS próprio e/ou de terceiros.

II – Durante a construção;

- a) Formulário próprio com as características da obra;
- b) Licença da obra.

§ 3º - O cálculo do ISS feito antecipadamente importa na dispensa da escrituração dos Livros REMAS, modelo 4, RAPIS, modelo 5 e RADI, modelo 6, pelo sujeito passivo.

Art. 3º - O ISS incidente sobre as obras de prédios multifamiliares, comerciais, mistos e outros será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{ISS} = (\text{ATC} \times \text{Vm}2/2) \times \text{alíquota}$$

Onde:

ATC = área total construída

Vm2 = valor do Custo Unitário Básico (CUB) específico fixado pelo Sindicato das Indústrias de Construção Civil do Estado do Rio de Janeiro (SINDUSCON-RJ) ou outro órgão que o substitua na forma da Lei

Alíquota = alíquota incidente sobre a atividade, conforme alínea “a” do inciso III do art 63 do Código Tributário Municipal Lei nº 480/83, com a redação dada pela Lei nº 2118/2003.



PREFEITURA DE NITERÓI
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
BIBLIOTECA

§ 1º - Para a determinação do valor do m² e para a classificação da obra será usada a tabela fornecida pelo Sindicato das Indústrias de Construção Civil do Estado do Rio de Janeiro (SINDUSCON-RJ).

§ 2º - Para calcular e regularizar obra de construção civil no mês vigente, será utilizada a tabela do Custo Unitário Básico (CUB) apurado no mês imediatamente anterior ou, na sua falta, a última tabela publicada.

§ 3º - O material fornecido pelo contratante, na hipótese do prestador do serviço não fornecer a totalidade dos materiais aplicados na obra, será somado ao resultado da operação descrita no art 3º, da seguinte forma:

$$\text{ISS} = \{(\text{ATC} \times \text{Vm}^2/2) + \text{material fornecido pelo tomador}\} \times \text{alíquota}$$

Art. 4º - O enquadramento de projeto de obra de construção civil de edifícios residenciais, comerciais, mistos e outras obras na Tabela do SINDUSCON-RJ, serão realizados de ofício, de acordo com a área construída, segundo os critérios estabelecidos a seguir:

§ 1º - Quando o número de pavimentos não coincidir com aqueles fixados pela tabela do CUB emitida pelo SINDUSCON-RJ (R8, R16), o enquadramento será efetuado pela quantidade de pavimentos imediatamente superior, ficando sempre em H16 quando o número de pavimentos for superior a 16.

§ 2º - Os edifícios residenciais serão enquadrados segundo os critérios estabelecidos a seguir:

I – A construção residencial de até 8 (oito) pavimentos será enquadrada como residência unifamiliar – padrão R8.

a - se a unidade autônoma possuir até 2 (dois) quartos, a faixa a ser observada na tabela será R8-B, sendo “B”, padrão baixo;

b - se a unidade autônoma possuir 3 (três) quartos, a faixa a ser observada na tabela será R8-N, sendo “N”, padrão normal;

c - se a unidade autônoma possuir 4 (quatro) quartos, a faixa a ser observada na tabela será R8-A, sendo “A”, padrão alto.

II - A construção residencial de 9 (nove) ou mais pavimentos, será enquadrada como residência unifamiliar R16.



PREFEITURA DE NITERÓI
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
BIBLIOTECA

a – se a unidade autônoma possuir 3 (três) quartos, a faixa a ser observada na tabela será R16-N, sendo “N”, padrão normal;

b – se a unidade autônoma possuir 4 (quatro) quartos, a faixa a ser observada na tabela será R16-A, sendo “A”, padrão alto.

III – Residência multifamiliar- Prédio popular padrão baixo e normal:

a – se a unidade autônoma possuir pavimento térreo e 3 (três) pavimentos-tipo, a faixa a ser observada na tabela será PP-B, sendo “B”, padrão baixo;

b – se a unidade autônoma possuir garagem, pilotis e 4 (quatro) pavimentos-tipo, a faixa a ser observada na tabela será PP-N, sendo “N”, padrão normal.

IV – Residência multifamiliar – projeto de interesse social

a – se a unidade autônoma possuir pavimento térreo e 4 (quatro) pavimentos-tipo, a faixa a ser observada na tabela será PIS.

§ 3º - Havendo, no mesmo edifício, apartamentos com números diferentes de quartos, o enquadramento será correspondente ao do número de quartos que predominar; enquadrando-se na faixa de maior número de quartos, quando houver coincidência.

§ 4º - O enquadramento em Baixo (B), Normal (N) ou Alto (A), refere-se ao padrão da construção, números de quartos e em função da área construída, conforme tabela 1 da NBR 12.721:2006 – ABNT.

§ 5º - As edificações comerciais serão enquadradas segundo os critérios estabelecidos a seguir:

I – edificação comercial – Salas e lojas (padrões normal e alto):

METRAGEM	PADRÃO
Até..... 106,44m ²	Baixo (B)
Mais de 106,44 a 224,82m ²	Normal (N)
Mais de..... 224,82m ²	Alto (A)

a – se a edificação possuir garagem, pavimento térreo e até 8 (oito) pavimentos-tipo, a faixa observada na tabela será CSL-8N, sendo “N”, padrão normal,

b – se a edificação possuir garagem, pavimento térreo e mais de 8(oito) pavimentos-tipo, a faixa observada na tabela será CSL-16A, sendo “A”, padrão alto.

II – edificação comercial – Andar livre.

a – se a edificação possuir garagem, pavimento térreo e até 8 (oito) pavimentos-tipo, a faixa observada na tabela será CAL-8N, sendo “N”, padrão normal,

b – se a edificação possuir garagem, pavimento térreo e mais de oito pavimentos-tipo, a faixa observada na tabela será CAL-8A, sendo “A”, padrão alto.

III – Galpão industrial.

a – área composta de um galpão com área administrativa, dois banheiros, um vestiário e um depósito, a faixa observada na tabela será (GI).

§ 6º - Considera-se área construída, para fins de enquadramento de que trata este item, o corpo principal do imóvel e seus anexos como garagem, pilotis, terraço, varanda, lavanderia, etc.

§ 7º - Quando, no mesmo projeto, houver mais de um tipo de construção, efetuar-se-á o enquadramento pelo tipo de área preponderante e, havendo áreas coincidentes, prevalecerá o enquadramento correspondente ao de maior valor na tabela.

Art. 5º - As construções comerciais (salas, lojas e andares livres), galpão industrial e casa popular se for o caso terão seu CUB calculado de acordo com tabelas próprias do SINDUSCON-RJ, observando-se as determinações da tabela 1 da NBR 12.721:2006-ABNT.

Art. 6º - O acréscimo de construção civil em obra regularizada será enquadrado no padrão em função da área total do imóvel, considerando-se o tipo e a denominação.

Parágrafo Único – Na hipótese prevista no caput, o cálculo do ISS será em relação ao acréscimo.

Seção II **Construções Unifamiliares**

Art. 7º - No caso de obra unifamiliar, o responsável, tomador ou intermediário, pessoa física ou jurídica, deverá recolher o ISS, cujas regras são fixadas por este regulamento, sendo o valor do imposto a pagar calculado de acordo com a seguinte fórmula, observadas as normas do inciso III e § 1º do art 58 da Lei nº 480/83, com redação da Lei nº 2118/2003:

$$\text{ISS} = (\text{ATC} \times \text{Vm}2/2) \times \text{alíquota} \times \text{reductor}$$

Rua Visconde de Sepetiba, 987, 6º andar, Centro - Niterói



PREFEITURA DE NITERÓI
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
BIBLIOTECA

Onde:

ATC = área total construída

Vm2 = valor do Custo Unitário Básico (CUB) específico fixado pelo Sindicato das Indústrias de Construção Civil do Estado do Rio de Janeiro (SINDUSCON-RJ), de acordo com a tabela 1 da NBR 12.721:2006-ABNT.

Alíquota = alíquota incidente sobre a atividade, conforme alínea “a” do inciso III do art 63 do Código Tributário Municipal Lei nº 480/83, com a redação dada pela Lei nº 2118/2003.

Redutor = fator de redução

§ 1º Os projetos residenciais unifamiliares serão enquadrados segundo estabelecidos a seguir:

I – Residência popular.

a – se a residência for composta de um quarto, sala, banheiro e cozinha, a faixa a ser observada na tabela será a RP1Q

II – Residência padrão baixo, normal e alto.

a – se a residência for composta de sala, 2 (dois) quartos, banheiro, cozinha e área de serviços, a faixa a ser observada na tabela será R1-B, sendo “B”, padrão baixo.

b – se a residência for composta de sala, 3 (três) quartos(1 suíte), banheiro, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda/abrigo, a faixa a ser observada na tabela será R1-N, sendo “N”, padrão normal.

c – se a residência for composta de sala, 4 (quatro) quartos (2 suítes e 1 closet), banheiro, cozinha, dependências completas de serviços e varanda/abrigo, a faixa a ser observada na tabela será R1-A, sendo “A”, padrão alto.

§ 2º - Na fórmula prevista no caput, o valor do metro quadrado será o CUB fixado pelo SINDUSCON-RJ para a faixa R1-B, observado o § 3º do art. 4º deste Decreto para as obras unifamiliares em que a área construída total não ultrapasse a 106,44m² e que sejam executadas nos seguintes bairros: Baldeador, Barreto, Caramujo, Cubango, Engenhoca, Fonseca, Ilha da Conceição, Ititioica, Santa Bárbara, Santana, São Lourenço, Viçoso Jardim, Largo da Batalha, Ponta D’Areia, Maceió, Muriqui, Viradouro, Cantagalo, Jacaré e Tenente Jardim.

§ 3º - O redutor previsto nas fórmulas de cálculo do ISS dispostas neste artigo será estipulado conforme a seguinte tabela:

Rua Visconde de Sepetiba, 987, 6º andar, Centro - Niterói



PREFEITURA DE NITERÓI
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
BIBLIOTECA

I - obras em que o total da área construída é de até 106,44m² inclusive redutor = 0,4;

II - obras em que o total da área construída for acima de 106,44m² e até 224,82m² inclusive redutor = 0,5 III - obras em que o total da área construída acima de 224,82m² redutor = 0,6.

§ 4º - Nas obras unifamiliares, a utilização de mão-de-obra contratada sob relação de emprego será levada em consideração, podendo ser liberada a Certidão de Regularidade do ISS se for comprovado o pagamento do imposto porventura ainda devido apurado pela seguinte fórmula:

$$\text{ISS} = \{ (\text{ATC} \times \text{Vm}^2 / 2) - [(1 + \text{ES}) \times \text{FP}] \} \times \text{alíquota} \times \text{redutor}$$

Onde:

ATC = área total construída

Vm² = valor do Custo Unitário Básico (CUB) específico fixado pelo Sindicato da Indústria de Construção Civil do Estado do Rio de Janeiro (SINDUSCON-RJ) de acordo com as faixas definidas na tabela 1 da NBR 12.721:2006-ABNT.

ES = percentual definido mensalmente pelo SINDUSCON-RJ dos encargos sociais incidentes sobre a folhas de pagamento, no cálculo do CUB

FP = total da folha de pagamento da obra (soma dos salários pagos) e as contribuições do INSS recolhidas.

Alíquota = alíquota incidente sobre a atividade, conforme alínea “a” do inciso III do art 63 do Código Tributário Municipal Lei nº 480/83, com a redação dada pela Lei nº 2118/2003.

Redutor = fator redutor percentual

§ 5º = As obras de construção civil para a implantação de casas de madeira pré-moldadas serão enquadradas na tabela do SINDUSCON-RJ específica para residência popular, no padrão RP1Q, considerando a área total da residência.

Art. 8º - Não poderá ser lançado o ISS referido no art 7º em relação aos serviços de construção civil correspondentes às obras cuja conclusão tenha comprovadamente ocorrido há mais de cinco anos a contar da data do ato inicial necessário à constituição de crédito tributário.

Parágrafo Único - A comprovação de conclusão de obras, referida no caput, poderá ser feita através de comprovantes de pagamento de tarifas de consumo de energia elétrica, água e gás natural, relacionadas ao imóvel construído.

CAPITULO III
Dos Serviços de Construção Civil Contratados
pelo Regime de Incorporação Imobiliária
Seção I
Do ISS pelo faturamento

Art. 9º - A não opção pelo regime de estimativa para o pagamento do ISS obriga ao cumprimento das regras fixadas nesta Seção e a observância das normas gerais do ISS previstas na legislação tributária do Município.

Art. 10 – Caso, o contribuinte pessoa jurídica opte pela apuração normal do ISS a pagar, deverá comparecer a Superintendência de Fiscalização Tributária da Secretaria de Fazenda, quando do término da obra, munido dos livros RAPIS, REMAS E RADI, notas fiscais relativas às subempreitadas, comprovantes de recolhimento do ISS próprio e de terceiros, a fim de requerer a Certidão de Regularidade do ISS, requisito essencial para a expedição do Aceite de Obras pela Secretaria de Urbanismo e Controle Urbano e expedição da Certidão de Averbação pela Secretaria de Fazenda.

Art. 11 – Para efeitos de apuração da base de cálculo determinada no § 5º do art. 71 da Lei nº 480/83, com a redação dada pela Lei nº 2118/2003, consideram-se unidades compromissadas aquelas objetos de instrumentos que caracterizem transferência de direito real sobre imóveis.

Seção II
Do ISS Estimado

Art. 12 – Para fins de determinação da base de cálculo do ISS incidente sobre as obras de construção civil executadas pelo regime de incorporação imobiliária regulado pela Lei Federal nº 4.591/64 o preço do serviço será o valor da unidade compromissada antes do aceite de obras, deduzindo-se proporcionalmente, os valores referentes às respectivas frações ideais do terreno e aos materiais que efetivamente se incorporem à obra, como determinado pelo § 5º do art. 71 e § 2º do art. 64, ambos da Lei 480/83, com redação dada pelas Leis nº 2118/2003.

Parágrafo Único – O contribuinte poderá optar pelo regime de estimativa para o pagamento do ISS incidente sobre a base de cálculo prevista no caput sendo o ISS estimado calculado pela aplicação da seguinte fórmula.

$$\text{ISS} = \text{ATC} \times \text{Vm}^2 \times 20\% \times \text{alíquota}$$

Onde:

ATC = área total equivalente.

Vm2 = valor do Custo Unitário Básico (CUB) específico fixado pelo Sindicato da Indústria de Construção Civil do Estado do Rio de Janeiro (SINDUSCON-RJ), definido de acordo com os critérios do art 4º e Parágrafos.

Alíquota = alíquota incidente sobre a atividade, conforme alínea “a” do inciso III do art 63 do Código Tributário Municipal Lei nº 480/83, com a redação dada pela Lei nº 2118/2003.

Seção III

Do ISS relativo às prestações de serviços de terceiros

Art. 13 – O ISS devido pelas subempreiteiras não poderá ser deduzido do ISS estimado devido pela incorporadora, ficando esta obrigada ao recolhimento do imposto relativo às prestações de serviços de seus contratados.

Parágrafo Único – O recolhimento mencionado no caput deverá ser feito exclusivamente através de guia de pagamento controlada pelo número da inscrição do responsável pelo recolhimento do imposto correspondente à obra em que foram prestados os serviços de terceiros que deram origem ao imposto devido, tendo em vista o disposto no art. 20.

Art. 14 – O valor do ISS, referido no artigo anterior, recolhido pelas incorporadoras deverá ser compatível com o porte, o prazo de execução e o percentual de terceirização de cada empreendimento, devendo ser justificada a insuficiência em relação ao valor do ISS lançado pelo regime de estimativa, mediante comprovação dos serviços executados com mão-de-obra própria através:

I – da apresentação da folha de pagamento;

II – da apresentação das guias de recolhimento da contribuição previdenciária, em valores compatíveis com a área do empreendimento, nos termos da legislação própria.

Art. 15 – A Certidão de Regularidade do ISS incidente sobre as obras de construção civil executadas pelo regime de incorporação imobiliária, exclusivamente com mão-de-obra terceirizada, será liberada sem exame dos livros contábeis e fiscais se a incorporadora comprovar o recolhimento do ISS retido de terceiros, estimado pela seguinte fórmula:



PREFEITURA DE NITERÓI
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
BIBLIOTECA

$$\text{ISS} = (\text{ATC} \times \text{Vm}2) \times \text{alíquota}$$

Onde:

ATC = área total equivalente.

Vm2 = valor do Custo Unitário Básico (CUB) de mão-de-obra e serviços fixado pelo Sindicato da Indústria de Construção Civil do Estado do Rio de Janeiro (SINDUSCON-RJ).

Alíquota = alíquota incidente sobre a atividade, conforme alínea “a” do inciso III do art 63 do Código Tributário Municipal Lei nº 480/83, com a redação dada pela Lei nº 2118/2003.

§ 1º - Esse parâmetro para liberação da Certidão de regularidade do ISS não inclui as empreitadas que por definição do SINDUSCON-RJ não formaram o CUB, de acordo com o art. 30 deste Decreto.

§ 2º - Quando o valor mínimo calculado pela fórmula não tiver sido recolhido, a Certidão de Regularidade do ISS somente será liberada após a fiscalização específica de obra.

§ 3º - Independentemente da expedição da Certidão de Regularidade, fica ressalvado ao Município o direito de cobrar qualquer diferença que venha a ser apurada em futura ação fiscal.

Art. 16 – Na hipótese de utilização total de mão-de-obra contratada sob relação de emprego serão considerados os seguintes requisitos para obtenção de Certidão de não incidência do ISS

I – a comprovação de que pelo menos 20% (vinte por cento) do custo total do empreendimento, calculado de acordo com a fórmula do art 3º, correspondem ao valor da folha de pagamento da mão-de-obra própria (total dos salários pagos).

II - a apresentação das guias de pagamento da contribuição previdenciária, que devem corresponder proporcionalmente ao custo de mão-de-obra própria definido no inciso I.

Parágrafo Único – A utilização parcial de mão-de-obra contratada sob relação de emprego será levada em consideração para fins de cálculo da proporção da mão-de-obra terceirizada e conseqüente determinação da base de cálculo do ISS porventura ainda devido, sendo o resultado da fórmula o parâmetro para a liberação da Certidão de Regularidade do ISS sem análise dos livros fiscais.

$$\text{ISS} = [\text{ATC} \times \text{Vm}2 - (1 + \text{ES}) \times \text{FP}] \times \text{alíquota}$$

Rua Visconde de Sepetiba, 987, 6º andar, Centro - Niterói

Onde:

ATC = área total equivalente.

Vm2 = valor do Custo Unitário Básico (CUB) de mão-de-obra e serviços fixado pelo Sindicato da Indústria de Construção Civil do Estado do Rio de Janeiro (SINDUSCON-RJ).

ES = percentual definido mensalmente pelo SINDUSCON-RJ dos encargos sociais incidentes sobre a folha de pagamento no cálculo do CUB

FP = total da folha de pagamento do empreendimento (salários pagos)

Alíquota = alíquota incidente sobre a atividade, conforme alínea “a” do inciso III do Art. 63 do Código Tributário Municipal Lei nº 480/83, com a redação dada pela Lei nº 2118/2003.

Seção IV **Das Obras em andamento**

Art. 17 – As obras em andamento ficam obrigadas à inscrição no Cadastro de Atividades Econômicas da Secretaria de Fazenda.

Art. 18 – O cálculo do ISS retido de terceiros das Obras em andamento será feito considerando as regras definidas na Seção III deste Capítulo.

Parágrafo Único – No caso de insuficiência do valor do ISS retido na fonte, exclusivamente para as obras em andamento, o incorporador substituto tributário deverá apresentar as notas fiscais dos contratados para que a Fazenda Municipal possa verificar se o contribuinte de direito efetuou o pagamento do imposto devido.

Art. 19 – O cálculo do ISS estimado devido pelo incorporador será feito de forma proporcional através da seguinte fórmula:

$$\text{ISSp} = \frac{\text{ISSt} \times \text{P1}}{\text{PT}}$$

Sendo:

ISSp = ISS proporcional;

ISSt = ISS estimado total, de acordo com este Regulamento;

P1= prazo de execução da obra, sob a vigência das normas indicadas do Decreto nº 8790/2002 e neste Decreto, observados as alterações posteriores;

Pt = prazo total de execução da obra, compreendido entre a primeira licença de obra e a liberação do aceite.

CAPITULO IV

Das Obrigações Acessórias

Art. 20 – Os contribuintes ou responsáveis pelo recolhimento do imposto deverão inscrever-se perante o Cadastro de Atividades Econômicas da Secretaria de Fazenda, sendo-lhe atribuída uma inscrição em relação a cada obra, licenciada ou não, que executar ou contratar, inclusive as obras já terminadas mas ainda sem o Aceite.

§ 1º - O cumprimento do determinado no caput deste artigo é requisito essencial para a concessão da Licença de Obra pela Secretaria de Urbanismo e Controle Urbano.

§ 2º - Por ocasião do término da obra, a Certidão de Regularidade no Pagamento do ISS fornecida pela Secretaria de Fazenda é requisito indispensável para a concessão do Aceite de Obra pela Secretaria de Urbanismo e Controle Urbano e a expedição da Certidão de Averbação pela Secretaria de Fazenda.

§ 3º - O procedimento administrativo será, obrigatoriamente, na conclusão da obra, o seguinte:

I – solicitação da Certidão de Regularidade no Pagamento de ISS fornecida pela Secretaria de Fazenda;

II - solicitação do Aceite de Obras a ser emitida pela Secretaria de Urbanismo e Controle Urbano, anexando a Certidão de Regularidade do ISS;

III - Solicitação da Certidão de Averbação a ser emitida pela Secretaria de Fazenda quando da averbação da construção no Cadastro Imobiliário, para fins de inscrição do imóvel junto ao Registro Geral de Imóveis (RGI).

Art. 21 - A empresa que executar obra ou serviços de construção civil, quando da emissão da nota fiscal ou fatura, deverá fazer vinculação à obra, consignando a identificação do destinatário, o endereço da obra, a descrição dos serviços e a inscrição da obra na Prefeitura.

Art. 22 – O substituto tributário deverá apor carimbo na nota fiscal cujo imposto tenha sido retido na fonte e manter controle individualizado do recolhimento do ISS dos seus contratados.

Parágrafo Único – O substituto tributário deverá guardar o controle individualizado do recolhimento do ISS pelo prazo de 5 (cinco) anos.

Art. 23 – Não está sujeita à obrigação prevista no caput do art 21, a obra definida como residência popular ou executada em sistema de mutirão devidamente comprovado por documento hábil.

Parágrafo Único – Residência popular é a propriedade de pessoa física que se enquadra, cumulativamente, nos seguintes critérios:

I – área construída de até 39,56 (trinta e nove, cinquenta e seis) metros quadrados;

II – construção residencial unifamiliar destinada a uso próprio;

III – único imóvel e que sirva de moradia permanente;

IV – situadas em áreas de baixa renda ou de ocupação desordenada;

V – construída por meios próprios, sem a contratação de terceiros.

CAPITULO V

Disposições Gerais

Art. 24 – O contribuinte poderá recolher o valor do ISS estimado da seguinte forma:

I - para obra concluída ou regularização de acréscimo de área, quando do requerimento do aceite de obras, de uma só vez ou parceladamente em, no máximo, 03 (três) cotas mensais e sucessivas, corrigidas pelo IPCA;

II - para obra em andamento, quando da inscrição da obra no Cadastro da Secretaria de Fazenda, em cotas mensais, até o término da obra, sendo, no máximo, em 24 (vinte e quatro) meses corrigidas pelo IPCA;

III – para obra nova, quando do requerimento da Licença de Obras, em cotas mensais, até o término da obra, sendo no máximo, em 24 (vinte e quatro) meses, como autorizado pelo art.

83, inciso III, *in fine*, da Lei 480/83, corrigidas pelo IPCA;

Art. 25 - A Secretaria de Fazenda poderá emitir a Certidão de Regularidade no pagamento do ISS estimado após o pagamento da 1ª cota do parcelamento, proporcionalmente ao total do ISS ou comprovar a retenção de terceiros conforme dispõe o Art. 24, para fins de emissão do Aceite de Obras pela Secretaria de Urbanismo e Controle Urbano.

Parágrafo Único – Na hipótese prevista no caput a Secretaria de Fazenda fará a implantação do imóvel construído no Cadastro Imobiliário, mas somente emitirá a Certidão de Averbação após a quitação do parcelamento do ISS estimado.

CAPITULO VI

Disposições Finais e Transitórias

Art. 26 - A opção pelo regime de estimativa só poderá ser feita se o valor recolhido não tenha ainda ultrapassado o valor estimado.

§ 1º - Do cálculo do ISS estimado das obras em andamento será abatido o ISS comprovadamente já recolhido no Município de Niterói.

§ 2º - O ISS comprovadamente pago ao Município antes da opção pelo regime de estimativa será abatido especificamente para a obra que lhe deu origem para fins de cálculo do saldo devedor;

§ 3º - Na hipótese da opção pelo regime de estimativa para o pagamento do ISS incidente sobre as obras em andamento deverão ser apresentados, além dos documentos previstos no § 2º do Art. 2º deste Decreto.

I – certidão do memorial da incorporação;

II – os comprovantes de pagamento do imposto;

III – guias do ISS retido de terceiros;

IV - licença inicial da obra.

§ 4º - O lançamento objeto da estimativa efetuada à época da inscrição da obra na Secretaria de Fazenda, poderá ser revisto de ofício nos termos do Art. 218 da Lei



PREFEITURA DE NITERÓI
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
BIBLIOTECA

480/83, quando o início da obra ficar devidamente comprovado que ocorreu posteriormente a este lançamento, através de documentação idônea.

Art. 27 – A apuração do ISS estimado para obras irregulares, inclusive acréscimo de área, considerará o valor do CUB do mês em que for requeridos a regularização, ação obrigatória e ato indispensável para a constituição definitiva do crédito tributário.

Art. 28 – Não estão sujeitas ao regime previsto neste Decreto as subempreitadas exclusivamente de mão-de-obra, os serviços de locação de equipamentos, os constantes do subitem 7.05 do art 48 da Lei 480/83 e a comissão do prestador contratado para administrar a obra.

Art. 29 – Estarão sujeitos ao recolhimento do ISS calculado de acordo com as fórmulas dispostas no art 7º deste Decreto os responsáveis por todas as obras para as quais ainda não tenha sido expedido o Aceite de Obras pela Secretaria de Urbanismo e Controle Urbano.

Art. 30 – Somente poderão ser deduzidos da base de cálculo do ISS estimado os serviços subempreitados que formaram o custo unitário da construção, de acordo com a tabela do SINDUSCONRJ, em cumprimento à Lei nº 4591/64.

§1º - Não serão considerados os seguintes itens para efeito do cálculo do Imposto Sobre Serviços (ISS):

- a) fundações, submuramentos, paredes-diagrama, tirantes, rebaixamento de lençol freático,
- b) elevador(es);
- c) equipamentos e instalações, tais como fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar condicionado, calefação, ventilação, exaustão e outros;
- d) playground(quando não classificado como área construída);
- e) obras e serviços complementares, tais como urbanização, recreação(piscinas e campo de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio;
- f) outros serviços;
- g) Impostos, taxas e emolumentos cartoriais;
- h) Projetos arquitetônicos, projetos estruturais, projetos de instalação e projetos especiais;
- i) Remuneração do construtor;
- j) Remuneração do incorporador.

§2º - Os serviços enumerados no §1º não poderão ser deduzidos da base de cálculo do ISS estimado e o ISS incidente sobre eles deverá ser pago ao Município de



PREFEITURA DE NITERÓI
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
BIBLIOTECA

Niterói, ficando o contratante do serviço obrigado a reter na fonte e recolher ao Erário, de acordo com a Lei nº 480/83.

Art. 31 – Fica revogado o Decreto 9.505/05.

Art. 32 – Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Niterói, 30 de outubro de 2007.

Godofredo Pinto - Prefeito