

DECRETO Nº 11.089/2012.



**DISCIPLINA
OBRIGAÇÕES
ACESSÓRIAS PARA OS SERVIÇOS
DE CONSTRUÇÃO CIVIL,
ESTABELECE PROCEDIMENTOS
ADMINISTRATIVOS PARA A
INSCRIÇÃO CADASTRAL DO
CANTEIRO DE OBRAS E PARA A
APURAÇÃO DO ISSQN, REVOGA O
DECRETO Nº 10.191/07 E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O Prefeito Municipal de Niterói, no uso de suas atribuições legais e com fundamento no disposto no art. 66, III, da **Lei Orgânica** do Município, art. 186, § 1º e art. 267 da Lei nº 2.597/08, de 30 de setembro de 2008 (Código Tributário do Município de Niterói), DECRETA:

Capítulo I

DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO PARA A INSCRIÇÃO DO CANTEIRO DE OBRAS
NO CADASTRO DE CONTRIBUINTES DE TRIBUTOS MOBILIÁRIOS DO MUNICÍPIO

Art. 1º O contribuinte ou responsável pelo ISSQN incidente sobre a prestação dos serviços de execução de obras de construção civil deverá promover a inscrição cadastral do canteiro de obras, para fins de lançamento do ISSQN e cumprimento das obrigações acessórias, antes do início da execução dos serviços.

§ 1º O cumprimento do determinado no caput deste artigo é requisito indispensável para a concessão da licença de obra pela Secretaria Municipal de Urbanismo.

§ 2º Os prestadores dos serviços de reparação, conservação e reforma de edifícios, estradas, pontes, portos e congêneres, bem como de instalação e montagem de produtos, peças e equipamentos ficam excluídos da obrigação de que trata o caput deste artigo, devendo ser recolhido o ISSQN na inscrição municipal do prestador ou do tomador, no caso de responsabilidade tributária.

Art. 2º A inscrição municipal do canteiro de obras será efetuada:

I - quando o tomador dos serviços for pessoa física ou constituir-se de pessoas físicas que formem condomínio de fato sem inscrição no CNPJ, em nome do construtor, exceto nas

hipóteses previstas nos §§ 1º e 2º deste artigo;

II - quando o tomador dos serviços for pessoa jurídica, em nome do próprio tomador, exceto nas hipóteses previstas no inciso III;

III - no caso de serviços de construção civil contratados por incorporação imobiliária:

- a) em nome do incorporador, no caso de incorporação direta, em que a construção seja feita pelo incorporador em terreno próprio, por sua conta e risco;
- b) em nome do construtor, no caso de incorporação realizada pelo regime de empreitada;
- c) em nome do condomínio de adquirentes, no caso de incorporação realizada pelo regime de administração.

§ 1º Quando a pessoa física contratar a prestação de serviços de construção civil de prestador sem inscrição no CNPJ, a inscrição municipal do canteiro de obras será efetuada em nome da pessoa física contratante, exclusivamente para fins de recolhimento e lançamento do ISSQN.

§ 2º No caso do parágrafo anterior, quando os contratantes forem pessoas físicas que constituam condomínio de fato sem inscrição no CNPJ, a inscrição municipal do canteiro de obras será efetuada em nome de qualquer um dos contratantes, exclusivamente para fins de recolhimento e lançamento do ISSQN.

§ 3º Nas hipóteses previstas no inciso I e na alínea "b" do inciso III deste artigo, quando houver mudança do construtor, o fato deverá ser informado ao Fisco municipal para fins de alteração da titularidade do canteiro de obras, devendo ser regularizado o ISSQN apurado até a data da mudança do construtor.

§ 4º Na hipótese prevista na alínea "c" do inciso III deste artigo, quando o condomínio de adquirentes não possuir inscrição no CNPJ, a inscrição do canteiro de obras será efetuada provisoriamente em nome do administrador, devendo ser alterada quando da obtenção do cadastro do condomínio no CNPJ.

Art. 3º Para a solicitação da inscrição municipal do canteiro de obras deverão ser apresentados os seguintes documentos referentes à pessoa física ou jurídica em nome da qual deverá ser inscrito o canteiro:

I - formulário com as características da obra, obtido na Secretaria Municipal de Urbanismo, devidamente preenchido e assinado pela pessoa física, pelos sócios e diretores, no caso de pessoa jurídica, ou pelo procurador devidamente habilitado;

II - cópia do contrato social e última alteração ou dos atos constitutivos, no caso de pessoa jurídica;

III - cópia do cartão do CNPJ, no caso de pessoa jurídica;

IV - cópia dos documentos pessoais de identificação (CPF e RG) da pessoa física ou dos sócios e diretores, no caso de pessoa jurídica;

V - cópia do contrato de prestação de serviços de construção civil devidamente datado e assinado pelas partes ou declaração, por escrito, do(s) tomador(es) dos serviços de construção civil, de que a obra será executada por prestador(es) sem inscrição(ões) no CNPJ;

VI - cópia do projeto da obra assinado pelo responsável técnico devidamente habilitado;

VII - quando for o caso, instrumento de procuração ou mandato firmado pela pessoa física ou jurídica em nome da qual deverá ser inscrito o canteiro de obras, habilitando o procurador ou mandatário a solicitar a inscrição do canteiro, acompanhado do documento oficial de identificação do procurador ou mandatário;

VIII - no caso de incorporação imobiliária, além dos documentos indicados nos incisos I a VII, os seguintes:

- a) cópia do título de propriedade do terreno, ou de promessa, irrevogável e irretroatável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta, bem como, quando for o caso, cópia da certidão do instrumento público de mandato de investidura do incorporador pelo proprietário do terreno, pelo promitente comprador e cessionário deste ou pelo promitente cessionário;
- b) cópia do memorial descritivo das especificações da obra projetada.

Art. 4º Após a concessão da inscrição municipal do canteiro de obras, o sujeito passivo receberá Notificação Fiscal que conterà o número da inscrição municipal do canteiro de obras, bem como as obrigações tributárias principais e acessórias a serem cumpridas, devendo ser apresentada na Secretaria Municipal de Urbanismo para fins de licenciamento da obra.

§ 1º Para a utilização do Sistema WebISS, após o recebimento do número da inscrição municipal do canteiro de obras, o sujeito passivo deverá acessar a página do Município na internet (www.niteroi.rj.gov.br ou www1.webiss.com.br/rjniteroi), e realizar o cadastramento eletrônico no Cadastro Eletrônico de Contribuintes - CeC.

§ 2º Após a realização do cadastramento eletrônico, o sujeito passivo deverá apresentar na Secretaria Municipal de Fazenda a ficha de cadastro devidamente preenchida e assinada, para fins de homologação do cadastramento pela autoridade fazendária.

§ 3º Homologado o cadastramento, pela autoridade fazendária, o Sistema de ISSQN enviará automaticamente e-mail ao contribuinte que conterà informações de identificação e senha para acesso via internet.

§ 4º Na ficha de cadastro a ser preenchida pelo sujeito passivo o campo destinado ao código de atividade deverá ser indicado da seguinte forma, conforme a caso:

I - Incorporação de empreendimentos imobiliários - CNAE 41.10-7;

II - Construção de edifícios - CNAE 41.20-4.

Capítulo II

DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO APÓS A CONCLUSÃO DA OBRA

Art. 5º Na conclusão da obra o procedimento administrativo será obrigatoriamente o seguinte:

I - solicitação da Certidão de Regularidade no Pagamento de ISSQN a ser fornecida pela Secretaria de Fazenda, constituindo requisito indispensável para a concessão do Aceite de Obra pela Secretaria de Urbanismo;

II - solicitação do Aceite de Obras a ser emitido pela Secretaria de Urbanismo, anexando a Certidão de Regularidade do ISSQN;

III - apresentação do Aceite de Obras para implantação do imóvel construído no cadastro de tributos imobiliários da Secretaria de Fazenda;

IV - após a quitação do ISSQN, solicitação da Certidão de Averbação a ser emitida pela Secretaria de Fazenda, para fins de inscrição do imóvel junto ao Registro Geral de Imóveis (RGI).

§ 1º No caso de apuração de ISSQN a recolher, a dívida poderá ser parcelada em até três cotas.

§ 2º A Certidão de Regularidade no Pagamento do ISSQN será emitida apenas quando ficar comprovado o pagamento pelo sujeito passivo de, pelo menos, um terço (1/3) do valor total do crédito tributário do ISSQN.

§ 3º Após a concessão do Aceite de Obras pela Secretaria de Urbanismo, o imóvel construído será implantado no Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal de Fazenda, ficando a emissão da Certidão de Averbação condicionada à quitação integral do ISSQN.

Capítulo III

DA EMISSÃO DA NOTA FISCAL DE SERVIÇOS E DO REGISTRO AUXILIAR DE NOTA

FISCAL DE SERVIÇO (RANFS) NOS SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO CIVIL

Art. 6º A Nota Fiscal de Serviços e o Registro Auxiliar de Serviços (RANFS) referentes aos serviços de construção civil deverão ser preenchidos de acordo com as seguintes regras:

I - quando o tomador do serviço for pessoa física, a Nota Fiscal de Serviços eletrônica (NFS-e) será emitida pelo prestador pessoa jurídica, que utilizará a inscrição municipal do canteiro de obras como estabelecimento prestador emitente da nota fiscal;

II - quando o tomador do serviço for pessoa jurídica e o prestador estiver estabelecido e cadastrado no Município, a Nota Fiscal de Serviços eletrônica (NFS-e) será emitida pelo prestador para a inscrição municipal do canteiro de obras, devendo ser marcada na NFS e a retenção do ISSQN;

III - quando o tomador do serviço for pessoa jurídica e o prestador não estiver cadastrado no Município, a nota fiscal de serviços será emitida pelo prestador para a inscrição municipal do canteiro de obras, devendo ser preenchido pelo prestador o Registro Auxiliar de Nota Fiscal de Serviço (RANFS);

IV - no caso de subempreitadas de serviços, as notas fiscais deverão ser emitidas para a inscrição municipal do canteiro de obras, com indicação, quando for o caso, do intermediário dos serviços, ficando, ainda, o prestador estabelecido fora do território do Município obrigado a preencher o Registro Auxiliar de Nota Fiscal de Serviço (RANFS).

Capítulo IV DO RECOLHIMENTO DO ISSQN NOS

SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO CIVIL

Art. 7º O recolhimento do ISSQN relativo aos serviços de construção civil deverá ser efetuado através do Documento de Arrecadação Municipal (DAM).

Capítulo V DO PROCEDIMENTO PARA APURAÇÃO DO ISSQN INCIDENTE SOBRE OS

SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO CIVIL

Art. 8º No término da obra, quando da solicitação da Certidão de Regularidade do ISSQN, o titular do canteiro de obras ou seu procurador ou mandatário deverá apresentar os seguintes documentos:

- I - licença atualizada da obra, com todas as prorrogações;
- II - projeto de construção aprovado e suas alterações, com planta baixa, de corte e de situação;
- III - cálculo das áreas das edificações e, quando for o caso, a discriminação das áreas das partes comuns, bem como a metragem de área construída para cada tipo de unidade;
- IV - contratos de construção e demais contratos vinculados à obra;
- V - escrituras de compra e venda do terreno ou das unidades (promessas e/ou definitivas);
- VI - notas fiscais referentes aos serviços tomados e prestados;
- VII - livros contábeis;
- VIII - memorial de incorporação, com avaliação do custo global da obra, bem como do custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela

obra;

IX - número de matrícula da obra no Cadastro Específico do INSS (CEI);

X - Declaração e Informação Sobre Obra de Construção Civil (DISO), prevista no Anexo V da IN RFB nº 971, de 13/11/2009;

XI - Planilha com Relação de Prestadores de Serviços, prevista no Anexo VI da IN RFB nº 971, de 13/11/2009;

XII - outros documentos solicitados pelo agente fiscal.

Parágrafo Único - Caso seja apurado ISSQN a recolher, será emitida Notificação Fiscal de lançamento.

Capítulo VI DO ARBITRAMENTO DA BASE DE CÁLCULO DO ISSQN

INCIDENTE SOBRE OS SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO CIVIL

Art. 9º A base de cálculo do ISSQN será arbitrada pela fiscalização quando ficar configurada qualquer das hipóteses previstas no art. 82 da Lei nº 2.597/08 (Código Tributário Municipal).

Art. 10 O arbitramento da base de cálculo do ISSQN incidente sobre os serviços de construção civil terá como parâmetro o custo unitário básico da construção (CUB) em vigor na data do lançamento, conforme os padrões estabelecidos em tabela específica publicada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Rio de Janeiro (SINDUSCONRIO), na forma do disposto na ABNT NBR 12721:2006, levando-se em conta os elementos contidos no projeto aprovado pela Secretaria Municipal de Urbanismo ou constantes da planta do imóvel, aplicando-se a seguinte fórmula:

$BC = ATC \times CUB \text{ da categoria} \times 1,2$

Onde,

BC = base de cálculo arbitrada do ISSQN.

ATC = área total construída.

CUB = custo unitário básico, de acordo com a categoria da construção.

1,2 = fator estabelecido para contemplar os itens que não compõem o valor do CUB, tais como, fundações, submuros, elevadores, equipamentos e instalações, playground (quando não classificado como área construída), obras e serviços complementares (urbanização, recreação, piscinas, campos de esporte, ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio), impostos, taxas e emolumentos cartorais, projetos arquitetônicos, estruturais, de instalação e especiais, remuneração do construtor e remuneração do incorporador.

§ 1º Na hipótese de legalização de acréscimo de área construída referente a pavimento telhado dos edifícios (casa de máquinas, caixas d'água e similares), garagens, abertas sob pilotis, inclusive em andares superiores, descobertas com acesso permanente em pavimentos acima do térreo, quadras de esportes cobertas, telheiros, inclusive em terraços e outras estruturas com características similares (exceto varandas), sótãos com acesso permanente e jiraus, casas pré-fabricadas de madeira, subsolos e espelhos d'água das piscinas descobertas, o valor da base de cálculo será ajustado, reduzindo em 50% (cinquenta por cento) o seu valor normal.

§ 2º Quando o sujeito passivo providenciar espontaneamente a inscrição cadastral do canteiro de obras, os créditos tributários do ISSQN serão constituídos através de Notificação Fiscal de lançamento, sem incidência da multa fiscal.

§ 3º Quando a obra estiver concluída e o sujeito passivo não houver providenciado espontaneamente a inscrição do canteiro de obras no cadastro da Secretaria Municipal de Fazenda, o lançamento será efetuado através de Auto de Infração, com aplicação da multa fiscal prevista na lei.

§ 4º Para efeito de arbitramento, considera-se a ocorrência da conclusão da obra:

I - quando o agente fiscal apurar efetivamente o fato através de ação fiscal;

II - quando o fato for apurado em procedimento de recadastramento efetuado pela fiscalização de tributos imobiliários;

III - quando o fato for constatado em decorrência de procedimento realizado pela fiscalização de obras.

§ 5º No caso de o contribuinte ou responsável apresentar comprovantes de pagamentos do ISSQN referentes à prestação de serviços cuja base de cálculo foi arbitrada na forma do caput deste artigo, os valores dos recolhimentos serão corrigidos monetariamente de acordo com o mesmo índice utilizado para a correção dos tributos municipais e aproveitados para efeito de apuração do ISSQN devido.

Capítulo VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 11 Os responsáveis pelas obras cujos canteiros já estejam inscritos no cadastro de tributos mobiliários do Município deverão promover o cadastramento eletrônico de que trata o art. 23 do Decreto nº 10.767/10, no período de 01/02/2012 a 29/02/2012, para fins de obtenção de senha de acesso ao Sistema de ISSQN, devendo ser apresentada na Secretaria Municipal de Fazenda os seguintes documentos:

I - ficha de cadastro no CeC devidamente preenchida e assinada;

II - cópia do contrato social e última alteração contratual ou atos constitutivos e do CNPJ da pessoa jurídica responsável pelo canteiro de obras;

III - cópia dos documentos pessoais de identificação (CPF e RG) dos sócios, diretores ou responsáveis pela pessoa jurídica responsável pelo canteiro de obras;

IV - cópia da licença ou autorização para a execução da obra expedida pelo órgão competente;

V - cópia do espelho do IPTU constante do carnê anual referente ao imóvel em que está localizado o canteiro de obras;

VI - cópia do contrato de prestação de serviços de construção civil devidamente datado e assinado pelas partes;

VII - quando for o caso, instrumento de procuração ou mandato firmado pela pessoa física ou jurídica em nome da qual deverá ser inscrito o canteiro de obras, habilitando o procurador ou mandatário a solicitar a inscrição do canteiro, acompanhado do documento oficial de identificação do procurador ou mandatário;

VIII - no caso de incorporação imobiliária, além dos documentos indicados nos incisos I a VII, os seguintes:

a) cópia do título de propriedade do terreno, ou de promessa, irrevogável e irretroatável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta, bem como, quando for o caso, cópia da certidão do instrumento público de mandato de investidura do incorporador pelo proprietário do terreno, pelo promitente comprador e cessionário deste ou pelo promitente cessionário;

b) memorial descritivo das especificações da obra projetada.

§ 1º Não se aplica o disposto no caput deste artigo às obras unifamiliares cujo sujeito passivo seja pessoa física e cujo canteiro esteja inscrito no cadastro de tributos mobiliários do município antes da entrada em vigor deste Decreto.

§ 2º Homologado o cadastramento pela autoridade fazendária, o Sistema WebISS enviará automaticamente e-mail ao contribuinte, contendo as informações de identificação e senha para acesso via internet.

§ 3º Na ficha de cadastro a ser preenchida pelo sujeito passivo o campo destinado ao código de atividade deverá ser indicado da seguinte forma, conforme o caso:

I - Incorporação de empreendimentos imobiliários - CNAE 41.10-7;

II - Construção de edifícios - CNAE 41.20-4.

Art. 12 Fica definida como data de obrigatoriedade de emissão da NFS-e e do RANFS de que tratam os arts. 1º, § 1º e 26 do Decreto nº 10.767/10 e Resolução SMF nº 02/2011 para os serviços de construção civil previstos no presente Decreto, em relação a canteiros de obras

inscritos no cadastro de tributos mobiliários do Município até 31/12/2011, o dia 1º de março de 2012, não sendo mais admitida, a partir da referida data, a emissão de notas fiscais por qualquer outro meio.

Art. 13 O Secretário Municipal de Fazenda fica autorizado a emitir normas complementares a este Decreto.

Art. 14 Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições a ele contrárias, bem como o Decreto nº 10.191/07, sem interrupção de sua força normativa para as obras unifamiliares cujo sujeito passivo seja pessoa física e cujo canteiro esteja inscrito no cadastro de tributos mobiliários do Município antes da entrada em vigor deste Decreto.

Prefeitura Municipal de Niterói, 05 de janeiro de 2012.

Jorge Roberto Silveira
Prefeito