

Governo do Município de Criciúma
Secretaria Municipal da Fazenda

GUIA DE ORIENTAÇÕES OBRAS

O QUE VOCÊ PRECISA SABER
ANTES DE CONSTRUIR

DIVISÃO DE
FISCALIZAÇÃO
TRIBUTÁRIA
2020



APRESENTAÇÃO

A realização de uma obra, como a construção de uma residência, ou mesmo a reforma de uma casa ou apartamento, sempre gera **muitas preocupações**: Qual material será utilizado? Qual a empresa ou pessoa que irá realizar os serviços? Quanto custará? O que é preciso fazer para realizar a obra? É necessário engenheiro?

Uma pergunta que poucos fazem é “quanto de tributo eu terei que pagar pela realização da obra?”. Certamente, com tantas dúvidas que existem antes de se começar uma obra ou reforma, nem sempre as pessoas preocupam-se com **impostos, taxas e contribuições** que terão que pagar durante e após a execução das obras.

Foi pensando nisso que o Município de Criciúma, através da Secretaria Municipal da Fazenda, entendeu ser importante a elaboração de uma cartilha com orientações básicas sobre alguns procedimentos que o proprietário de uma obra deve adotar para **evitar dor de cabeça futura**. Informações de fácil compreensão, em uma linguagem menos técnica e bastante explicativa que, colocadas à disposição do cidadão, podem contribuir muito para que decisões acertadas sejam tomadas antes, durante e após a execução de uma obra ou de uma reforma.

Esta cartilha contém informações sobre **taxas e licenças** cobradas pela Prefeitura quando da realização de obras ou regularização de imóveis já existentes, sobre o **ISS** incidente sobre serviços de construção civil, orientações sobre o **ITBI** cobrado na transmissão de bens imóveis e sobre a contribuição para o **INSS**, de competência do Governo Federal, exigido em alguns tipos de obras, além de instruções sobre o procedimento de revisão cadastral, que impacta diretamente na cobrança de **IPTU** sobre o imóvel após a conclusão da obra.

SUMÁRIO

TAXAS E LICENÇAS

01. O que é a Licença para Construção?
02. Para quais obras é necessário obter a Licença de Construção?
03. Como faço para obter a Licença de Construção?
04. Para todas as obras é necessário apresentar projeto arquitetônico?
05. Devo pagar alguma taxa para obter a Licença de Construção?
06. Quando devo pagar a taxa da Licença de Construção?
07. Em que momento posso começar a construir?
08. Após a construção, devo realizar algum procedimento para regularização da obra?
09. Qual é o procedimento para obtenção do HABITE-SE?
10. Devo pagar alguma taxa para obter o HABITE-SE?
11. Qual o procedimento para regularizar uma obra já existente?

ISS - IMPOSTOS SOBRE SERVIÇOS DE QUALQUER NATUREZA

12. O que é o ISS?
13. Sobre quais serviços de construção civil é cobrado ISS?
14. Para apuração do ISS, serviços e mão de obra tem o mesmo significado?
 15. Quem deve pagar o ISS nos casos dos serviços de construção civil?
16. Então quando o proprietário da obra for pessoa física ele não será responsável pelo pagamento do ISS?
17. Sou proprietário de um terreno e irei construir uma residência. O que devo fazer para não pagar o ISS?
 18. E se o contrato não estiver registrado em cartório?
19. Quais são outras irregularidades no contrato que podem ser constatadas pela Fiscalização?
20. Meu contrato foi elaborado pela construtora. Devo verificar se os valores de serviços e materiais estão corretos?
 21. E se não houver contrato? Como será apurado o valor do ISS?
 22. Como o é feito o cálculo com utilização do CUB/m²?
 23. Como posso obter o relatório de valores do CUB/m²?
24. O CUB/m² é utilizado de forma integral? Ou existem áreas calculadas de forma diferente?
 25. O CUB/m² aplica-se a construções de madeira ou mistas?
26. Não formalizei contrato, mas a empresa construtora emitiu

05

11

SUMÁRIO

- notas fiscais. Terei que pagar o ISS?

27. Formalizei o contrato, mas não há separação dos valores relativos a materiais e serviços. Como será apurada a base de cálculo do ISS?

28. Notas fiscais de materiais podem ser utilizadas para abatimento do valor do ISS devido?

29. O que devo observar nas notas fiscais de serviços recebidas?

30. Posso contratar um profissional autônomo para construir minha residência?

31. Posso contratar uma empresa do tipo microempreendedor individual (MEI)?

32. Em que momento o ISS sobre serviços de construção civil é apurado?

CONTRIBUIÇÃO PREVIDENCIÁRIA - INSS

33. O que é o INSS?

34. Devo pagar INSS sobre obras?

35. Para fins do INSS, o que é uma obra de construção civil?

36. Quem são os responsáveis pelo INSS de uma obra?

37. Quais são as obrigações dos responsáveis por obra de construção civil?

38. O que é Matrícula CEI?

39. Como e onde posso fazer a matrícula CEI?

40. Quais são as formas de efetuar a matrícula CEI?

41. Quais são os dados a serem informados para inclusão da matrícula CEI?

42. Quais os documentos necessários para regularização da obra?

43. Quais são os procedimentos para regularização de obra de pessoa física?

IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS

44. O que é o ITBI?

45. Por que devo pagar o ITBI?

46. Qual a base de cálculo do ITBI?

47. Qual a alíquota do ITBI?

48. Como solicito a guia para pagamento do ITBI?

49. Posso parcelar o pagamento do ITBI?

18

21

30

SUMÁRIO

IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA - IPTU

50. O que é o IPTU?

51. Quais os reflexos de uma obra com relação ao IPTU?

52. O que devo fazer após concluir minha obra?

53. O que acontece se eu não atualizar o cadastro imobiliário do meu imóvel?

32



TAXAS E LICENÇAS

01. O que é a Licença para Construção?

A Licença para Construção (ou Alvará de Licença) é o documento que autoriza a execução de obras sujeitas à fiscalização municipal.

02. Para quais obras é necessário obter a Licença de Construção?

Conforme o Código de Obras do Município de Criciúma (Lei Municipal 2.847, de 27 de maio de 1993), para execução de **toda e qualquer obra, seja construção, reforma ou ampliação**, será necessário o licenciamento da municipalidade.

03. Como faço para obter a Licença de Construção?

Para obter a Licença de Construção, deve-se realizar o seguinte procedimento:

Dirigir-se ao balcão de atendimento da Divisão de Planejamento Físico-Territorial DPFT, tendo em mãos os seguintes documentos:

- Projeto **arquitetônico e hidrossanitário**;
- **Matrícula atualizada** do imóvel (que deve ser obtida no Cartório de Registro de Imóveis);
- **Consulta Prévia** (obtida no site www.criciuma.sc.gov.br);
- **Declaração da CASAN**;
- **ART** (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) assinado pelo responsável técnico e pelo proprietário.

Observação:

Para RRT – Arquiteto (a): laudo e vistoria.

Para ART – Engenheiro (a) Civil ou Técnico (a) em Edificações: Regularização e laudo da edificação, regularização e laudo da estrutura, regularização e laudo da elétrica, regularização e laudo da rede hidrossanitária.

O projeto seguirá para o núcleo de análise, onde será analisado.

Se atender às exigências, seguirá para Licenciamento, onde deverá ser apresentado mais uma via dos projetos arquitetônico e hidrossanitário.

Se não atender, enquanto em análise, o projeto permanece no arquivo até o profissional responsável ou proprietário da obra retirar o mesmo para efetuar as correções.

Retornando o projeto e sendo aprovado, o mesmo seguirá para Licenciamento, onde deverá ser apresentada mais uma via do projeto arquitetônico e hidrossanitário.

04. Para todas as obras é necessário apresentar projeto arquitetônico?

Para obras residenciais unifamiliares não é necessária a apresentação de projeto desde que a área da edificação observe as seguintes tipologias e medidas:

- construções de **madeira** com área de até **80,00 m²**;
- construções **mistas** (madeira e alvenaria) com área de até **70,00 m²**;
- construções de **alvenaria** com área de até **60,00 m²**.

05. Devo pagar alguma taxa para obter a Licença de Construção?

Sim. A legislação municipal (Lei Complementar 287, de 27 de setembro de 2018 – Código Tributário Municipal) estabelece que a Taxa de **Licença para Execução de Obras - TLEO**, tem como fato gerador o exercício regular, pelo Poder Público Municipal, de autorização, vigilância e fiscalização da execução de obras e da urbanização de áreas no Município de Criciúma tais como a **construção, reconstrução, reforma, reparação ou demolição de edifícios, casas, edículas, muros, grades,**

guias e sarjetas, assim como o parcelamento do solo urbano, a colocação de tapumes ou andaimes e quaisquer outras obras de construção.

Atualmente, a TLEO para construções custa R\$ 2,19 por m². Já para demolições, reformas e manutenções, a taxa tem valor de R\$ 1,03 por m².

06. Quando devo pagar a taxa da Licença de Construção?

Após os procedimentos iniciais realizados pela DPFT (conforme apresentado na pergunta 3), o processo será encaminhado para os seguintes setores (trâmite interno):

- Setor de Protocolo (protocolar o licenciamento);
- Divisão de Fiscalização Tributária (para cálculo da taxa);
- Setor de Arrecadação (para geração do boleto para pagamento).

Após o pagamento do boleto, o processo é encaminhado para a Divisão de Fiscalização Urbana (DFU) para os procedimentos de alinhamento da obra (para alinhamento, o terreno deverá estar demarcado e limpo). Logo após, retorna para a Divisão de Planejamento Físico e Territorial (DPFT) para montagem da "pasta" com o Alvará de Licença de Construção.

07. Em que momento posso começar a construir?

A execução da obra só pode começar quando a Licença de Construção for emitida pelo Município. Ou seja, o início da construção só será possível depois de que todos os procedimentos de concessão da Licença de Construção tenham sido realizados.

08. Após a construção, devo realizar algum procedimento para regularização da obra?

Sim. Após o término da obra, esta só pode ser habitada após verificação do Município e emissão do Alvará de Uso (HABITE-SE).

09. Qual é o procedimento para obtenção do HABITE-SE?

Para solicitar o HABITE-SE, deve-se realizar o seguinte procedimento:

Dirigir-se ao balcão de atendimento da Divisão de Planejamento Físico-Territorial (DPFT), e solicitar a vistoria do hidrossanitário e/ou HABITE-SE, com os seguintes requisitos:

- Ter o projeto aprovado;
- Ser o proprietário ou Responsável Técnico;
- Matrícula Atualizada;
- Apresentar o CTR (Controle do Transporte dos Resíduos).

Se atender às exigências, o processo segue para o setor de Protocolo, retornando para a Divisão de Fiscalização Urbana (DFU), para realização de vistoria in loco.

Se não atendeu às exigências legais, enquanto pendente o requerimento, permanece no arquivo, até o profissional ou proprietário retirar o mesmo para efetuar correções. Corrigido, solicita-se uma nova vistoria.

Observação: Liberação do Habite-se Sanitário:

Antes do fechamento do sistema de esgoto, o proprietário deverá solicitar a vistoria do hidrossanitário, que deverá estar de acordo com o projeto aprovado ou croqui disponibilizado pela prefeitura em caso de licenças sem projeto.

Logo, segue para os seguintes setores:

- Divisão de Fiscalização Tributária (para cálculo da taxa e do ISS);
- Setor de Arrecadação (para geração do boleto para pagamento).

Após o pagamento do boleto (Taxa e ISS), libera-se o cartão do Alvará de Uso (HABITE-SE).

PRONTO! SUA OBRA ESTÁ APTA PARA SER HABITADA!

10. Devo pagar alguma taxa para obter o HABITE-SE?

Resposta: Sim. A legislação municipal (Lei Complementar 287, de 27 de setembro de 2018 – Código Tributário Municipal) estabelece que a Taxa de **Licença para Execução de Obras - TLEO**, tem como fato gerador o exercício regular, pelo Poder Público Municipal, de autorização, vigilância e fiscalização da execução de obras e da urbanização de áreas no Município de Criciúma tais como a **construção, reconstrução, reforma, reparação ou demolição de edifícios, casas, edículas, muros, grades, guias e sarjetas, assim como o parcelamento do solo urbano, a colocação de tapumes ou andaimes e quaisquer outras obras de construção.**

Atualmente, a TLEO para HABITE-SE custa R\$ 2,19 por m²

11. Qual o procedimento para regularizar uma obra já existente?

Para regularizar uma edificação já existente (veja que não se trata de uma nova construção), deve-se adotar procedimentos específicos de acordo como a tipologia e área construída, conforme explicado abaixo:

Regularização de construção existente (com projeto arquitetônico e hidrossanitário) Para:

- Construção em **alvenaria maior que 60m²**
- Construção **mista maior que 70m²**
- Construção em **madeira maior que 80m²**

Procedimentos:

Dirigir-se ao balcão de atendimento da Divisão de Planejamento Físico-Territorial DPFT, tendo em mãos os seguintes documentos:

- Projeto **arquitetônico e hidrossanitário**;
- **Matrícula atualizada** do imóvel (que deve ser obtida no Cartório de Registro de Imóveis);
- **Consulta Prévia** (obtida no Setor de Cadastro junto à Prefeitura);
- **Declaração da CASAN**;
- **ART** (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) assinado pelo responsável técnico e pelo proprietário.

Observação:

Para RRT – Arquiteto (a): laudo e vistoria.

Para ART – Engenheiro (a) Civil ou Técnico (a) em Edificações: Regularização e laudo da edificação, regularização e laudo da estrutura, regularização e laudo da elétrica, regularização e laudo da rede hidrossanitária.

Verificar se existe rede da CASAN: Caso haja REDE DA CASAN, será necessário apresentar o comprovante (declaração) da CASAN informando que a edificação teve sua instalação ligada na REDE; caso, não haja a REDE DA CASAN no local, será necessário apresentar uma declaração, assinada pelo responsável técnico, informando que o sistema hidrossanitário presente no local funciona adequadamente, de acordo com as normas vigentes e a assinatura do responsável técnico deverá ser autenticada em cartório.

Regularização de construção existente (sem projeto)

Para:

- Construção em **alvenaria menor que 60m²**
- Construção **mista menor que 70m²**
- Construção em **madeira menor que 80m²**

Para solicitar a regularização de uma obra já existente:

Dirigir-se ao balcão de atendimento da Divisão de Planejamento Físico – D.P.F.T., contendo os seguintes documentos, para análise:

- Matrícula Atualizada (retirar no cartório);
- Consulta Prévia (retirar junto ao setor de cadastro);
- ART ou RRT, (assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário).

Para RRT – Arquiteto (a): laudo, vistoria e levantamento arquitetônico;
Para ART – Engenheiro (a) Civil ou Técnico (a) em Edificações: regularização, desenho arquitetônico e laudo da edificação, regularização e laudo da estrutura, regularização e laudo da elétrica, regularização e laudo da rede hidrossanitária; Verificar se existe rede da Casan:

Caso, haja REDE DA CASAN será necessário apresentar o comprovante

(declaração) da CASAN informando que a edificação teve sua instalação ligada na REDE;

Caso, não haja a REDE DA CASAN no local, será necessário apresentar uma declaração, assinada pelo responsável técnico, informando que o sistema hidrossanitário presente no local funciona adequadamente, de acordo com as normas vigentes e a assinatura do responsável técnico deverá ser autenticada em cartório.

ISS - IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS DE QUALQUER NATUREZA

12. O que é o ISS?

O ISS (imposto sobre serviços) é um tributo de competência dos municípios que incide sobre a prestação de serviços listados na Lei Complementar Federal 116, de 31 de julho de 2003.

13. Sobre quais serviços de construção civil é cobrado ISS?

O ISS é cobrado de diversos serviços de construção civil. Entre esses serviços, destacam-se três subitens elencados na Lei Complementar Federal 116, de 31 de julho de 2003:

7.02 – Execução, por administração, empreitada ou subempreitada, de obras de construção civil, hidráulica ou elétrica e de outras obras semelhantes, inclusive sondagem, perfuração de poços, escavação, drenagem e irrigação, terraplanagem, pavimentação, concretagem e a instalação e montagem de produtos, peças e equipamentos (exceto o fornecimento de mercadorias produzidas pelo prestador de serviços fora do local da prestação dos serviços, que fica sujeito ao ICMS).

7.04 – Demolição.

7.05 – Reparação, conservação e reforma de edifícios, estradas, pontes, portos e congêneres (exceto o fornecimento de mercadorias produzidas

pelo prestador dos serviços, fora do local da prestação dos serviços, que fica sujeito ao ICMS).

14. Para apuração do ISS, serviços e mão de obra tem o mesmo significado?

Não. O conceito de serviços, para fins de apuração da base de cálculo do ISS é muito mais abrangente do que a definição de mão de obra. Em uma obra de construção civil, serviços representam tudo aquilo que não foi incorporado diretamente na obra. Assim, gastos com materiais utilizados em caixarias e ferramentas, por exemplo, são considerados serviços para fins de incidência do ISS.

Já **mão de obra** refere-se a uma parte dos serviços. O conceito de mão de obra é mais importante para a tributação do INSS (contribuição previdenciária) do que para a apuração do ISS devido ao Município.

15. Quem deve pagar o ISS nos casos dos serviços de construção civil?

Em regra, o ISS é devido pelo prestador dos serviços. Por exemplo: quando uma pessoa contrata uma construtora para construir sua casa, a regra é de que essa empresa construtora emita as notas fiscais e realize o recolhimento do imposto ao Município.

Mas pode ocorrer de uma empresa contratar uma empresa construtora para realizar uma obra ou reforma. Nesse caso, quando ambas as partes são empresas, a lei estabelece que o contratante (chamado de tomador dos serviços) faça a retenção do valor do ISS e recolha ao Município. Ou seja, o tomador pagará ao prestador o valor devido pelo serviço descontado do ISS.

Mas atenção: Isso só ocorre quando ambas as partes (prestador e tomador) são pessoas jurídicas.

16. Então quando o proprietário da obra for pessoa física ele não será responsável pelo pagamento do ISS?

A responsabilidade do pagamento do ISS é do prestador dos serviços de construção civil, isto é, quem deve pagar o imposto é a cons-

trutora ou empreiteira. No entanto, o Código Tributário Municipal permite que o ISS seja cobrado do proprietário da obra quando os serviços forem executados sem a documentação fiscal correspondente e sem a prova de pagamento do imposto.

Então, quando o construtor ou empreiteiro não emitir o documento fiscal ou quando emitir e não pagar o ISS devido, o proprietário da obra, mesmo que seja pessoa física, será responsável pelo pagamento do imposto.

17. Sou proprietário de um terreno e irei construir uma residência. O que devo fazer para não pagar o ISS?

Para que o proprietário da obra não seja responsabilizado pelo pagamento do ISS, ele deve adotar algumas medidas antes e durante a execução da obra:

a) Antes da obra, ao contratar uma empresa construtora ou um empreiteiro para realizar a construção, deve-se formalizar o contrato, especificando o valor da construção e a composição deste valor (quanto refere-se a materiais e quanto refere-se a serviços) e **reconhecer firma de uma das partes** (contratado ou contratante), podendo o reconhecimento ser feito na própria Prefeitura, na Divisão de Fiscalização Tributária.

b) Durante a obra, o proprietário deve exigir que o construtor ou empreiteiro emita os **documentos fiscais relativo aos serviços prestados** e comprove o recolhimento do ISS. A soma das notas fiscais de serviços deve ser igual ao valor estipulado no contrato para a parte de serviços.

18. E se o contrato não tiver reconhecimento de firma?

A falta do reconhecimento de firma ou qualquer irregularidade constatada no contrato fará com que o setor responsável pela apuração do ISS desconsidere as disposições contratuais e realize o cálculo do ISS com base no CUB/m². A utilização do CUB/m² na apuração do ISS pode representar um aumento no valor do imposto devido.

19. Quais são outras irregularidades no contrato que podem ser constatadas pela Fiscalização?

Diversos aspectos do contrato são verificados durante a apuração do imposto, como a data, prazo da construção, as partes envolvidas, entre outros. Havendo incorreção em algum desses itens, o contrato poderá ser desconsiderado.

Outro ponto que também é analisado pela Fiscalização é o valor total da construção e o valor atribuído aos serviços e aos materiais. Existindo indícios de que as informações do contrato podem não representar a realidade dos fatos, o contrato poderá ser desconsiderado na apuração do imposto.

20. Meu contrato foi elaborado pela construtora. Devo verificar se os valores de serviços e materiais estão corretos?

É importante que o proprietário da obra adote todas as medidas necessárias para ter certeza de que os valores informados no contrato estão corretos. Mas sabemos que não é fácil separar a composição de uma obra entre custos com serviços e custos com materiais. Geralmente, serão aceitos valores em que o serviço represente, pelo menos, 50% do total do valor da construção.

Quando o valor atribuído em contrato aos serviços for muito abaixo do valor praticado no mercado da construção civil, a Fiscalização adotará o seguinte procedimento:

- a) Aceitará o valor estabelecido em contrato (desde que esteja registrado) para apurar a responsabilidade e o valor do ISS devido pelo proprietário e dará andamento ao processo de HABITE-SE.
- b) Abrirá ação de fiscalização sobre a empresa construtora para comprovar os valores estabelecidos em contrato e, caso tais valores não sejam comprovados, cobrará o valor do ISS complementar da construtora.

21. E se não houver contrato? Como será apurado o valor do ISS?

O Código Tributário Municipal estabelece que os casos em que forem de difícil levantamento, ou quando não houver contrato formal

de prestação de serviços, poderá ser utilizado como base de cálculo para as edificações, os valores definidos pelo CUB (Custo Unitário Básico), divulgado mensalmente pelo SINDUSCON/SC - Sindicato da Indústria da Construção Civil.

Ou seja, se não existir contrato, o valor da construção será calculado com a utilização do CUB/m².

22. Como o é feito o cálculo com utilização do CUB/m²?

A apuração do ISS com base do CUB/m² é realizada da seguinte forma: primeiro, o Departamento de Fiscalização Urbana (DFU) realiza a medição da construção e a classificação da tipologia do CUB/m² correspondente de acordo com os materiais utilizados; com essas informações, a Divisão de Fiscalização Tributária identifica o valor dos serviços daquele CUB/m² e multiplica pela área informada pelo DFU, estimando a base de cálculo; por fim, multiplica-se a alíquota correspondente pelo valor da base de cálculo.

A utilização do CUB/m² no levantamento do ISS, conforme estabelecido na Portaria 001/2018/SMF, de 29 de outubro de 2018, se dá da seguinte forma:

- Para as **obras residenciais, comerciais ou industriais** o valor do m² dos serviços de construção civil será obtido atribuindo-se ao valor total do CUB/m² correspondente a proporção de 50% (cinquenta por cento);
- Para os casos de **demolição**, o valor do m² dos serviços de construção civil será obtido atribuindo-se ao valor do total do CUB/m² GI (Galpão Industrial) a proporção de 5% (cinco por cento);

Exemplificando:

Vamos calcular o valor do ISS devido na construção de uma **residência** com 100,00 m² de área, classificada como sendo de **padrão normal**: Conforme divulgado pelo SINDUSCON, o valor total do CUB/m² de uma residência de padrão normal (R1-N) é de R\$ 1.824,60. O valor dos serviços corresponde a 50% deste valor, isto é, R\$ 912,30.

Agora que sabemos o valor dos serviços por m² da construção, devemos estabelecer a base de cálculo: 100,00 m² x R\$ 912,30 = R\$ 91.230,00. Ou seja, utilizando as informações do CUB/m² e observando as disposições da Portaria 001/2018/SMF, estima-se que o custo dos serviços para a construção de uma residência padrão normal de 100,00 m² de área é de R\$ 91.230,00.

Finalmente, para sabermos o valor devido do ISS, basta multiplicar a base de cálculo encontrada pela alíquota correspondente (que é de 4%): R\$ 91.230,00 x 4% = R\$ 3.649,20.

23. Como posso obter o relatório de valores do CUB/m²?

As informações do CUB/m² e de sua composição são divulgados pelo SINDUSCON/SC - Sindicato da Indústria da Construção Civil. Para acessar o relatório acesse www.cub.org.br, clique no botão “**CUB/m² Estadual**” e selecione as informações conforme a imagem abaixo:

Estado:
SC - Santa Catarina ▼

Sinduscon:
Sinduscon Grande Florianópolis - SC ▼

Escolha o relatório:
Tabela do CUB/m² Valores em RS/m² ▼

Escolher os filtros para o relatório selecionado

Ano:
2018 ▼

Mês:
Outubro ▼

CUB/m²:
Com desoneração da mão de obra ▼

Variação % da tabela do CUB/m²:
Sem variação Percentual ▼

Gerar Relatório em PDF

24. O CUB/m² é utilizado de forma integral? Ou existem áreas calculadas de forma diferente?

A partir da publicação da Portaria 001/2018/SMF, foram estabelecidos alguns redutores para serem utilizados na apuração da base de cálculo do ISS por meio do CUB/m².

Esses redutores contemplam a grande maioria das áreas edificadas cujo padrão de construção não encontra um correspondente exato nas tipologias utilizadas na tabela do CUB/m². A redução nessas áreas é de 50% para áreas cobertas e de 75% para áreas descobertas, conforme informado abaixo:

- I - playground;
- II - quadra esportiva ou poliesportiva;
- III - garagem, abrigo para veículos e pilotis;
- IV - quiosque;
- V - área aberta destinada à churrasqueira;
- VI - piscinas;
- VII - telheiro;
- VIII - terraços ou área descoberta;
- IX - área coberta sobre as bombas e área descoberta destinada à circulação ou ao estacionamento de veículos nos postos de gasolina;
- X - caixa d' água;
- XI - casa de máquinas;
- XII - estacionamento térreo;
- XIII – decks;
- XIV – pergolados.

Há ainda a previsão de redutor para telheiros classificados pelo DFU como de “rudimentar edificação” que, embora coberto, terá diminuição de 75% no valor da base de cálculo apurada.

Por fim, serão aplicados redutores de 20% para edificações executadas com estruturas pré-moldadas e de 40% com estruturas e fechamentos pré-moldados.

25. O CUB/m² aplica-se a construções de madeira ou mistas?

A Portaria 001/2018/SMF estabelece que para as construções de madeira será aplicada uma redução de 60% do valor do CUB/m² e para as construções mistas uma redução de 40%.

- Para ser enquadrada a edificação como construída em **madeira**, pelo menos **90% das paredes externas devem ser deste tipo de material**.
- Para ser enquadrada a edificação como construída com materiais mistos, deve ter parte das paredes externas de madeira, de metal, pré-moldada ou pré-fabricada em tal proporção que permita ao DFU defini-la como mista ou quando a edificação for do tipo rústico, sem fechamento lateral, ou lateralmente fechada apenas com tela e mureta de alvenaria.

26. Não formalizei contrato, mas a empresa construtora emitiu notas fiscais. Terei que pagar o ISS?

Não havendo formalização do contrato, é necessária a utilização do CUB/m² para estimativa do valor dos serviços.

Independentemente da forma de apuração da base de cálculo (por meio do contrato ou com a utilização do CUB/m²), o proprietário da obra sempre poderá requerer o abatimento dos valores dos serviços realizados pela construtora e para os quais tenham sido emitidos os documentos fiscais e realizados o recolhimento do ISS correspondente.

Contudo, havendo diferença entre a base de cálculo do ISS e o valor dos serviços em que o ISS já foi pago pela construtora, a responsabilidade pelo recolhimento do valor complementar do ISS será de responsabilidade do proprietário da obra.

27. Formalizei o contrato, mas não há separação dos valores relativos a materiais e serviços. Como será apurada a base de cálculo do ISS?

Quando o contrato não separar os montantes de materiais e serviços, a proporção deste será de 50% do valor total da construção.

Exemplificando:

Um contrato prevê a construção de uma residência de 100,00 m², pa-

drão normal, por R\$ 130.000,00. O valor dos serviços corresponderá a 50% do total da obra, ou seja, R\$ 65.000,00.

Outro contrato prevê a construção de uma residência de 100,00 m², padrão baixo, por R\$ 110.000,00. O valor dos serviços corresponderá a 50% do total da obra, ou seja, R\$ 55.000,00.

Um contrato prevê a construção de uma residência de 100,00 m², padrão alto, por R\$ 160.000,00. O valor dos serviços corresponderá a 50% do total da obra, ou seja, R\$ 80.000,00.

28. Notas fiscais de materiais podem ser utilizadas para abatimento do valor do ISS devido?

Não. O ISS incide apenas sobre a prestação de serviços, não sendo possível utilizar notas fiscais de compras de materiais para abatimento do imposto.

As notas fiscais de materiais são utilizadas em alguns casos para apurar a base de cálculo do ISS, mas não para abatimento do imposto. Isso ocorre, por exemplo, quando o contrato estabelece para os serviços uma proporção inferior a 50% do total da obra. Nesse caso, as notas de materiais podem ser utilizadas para comprovar que a proporção estabelecida no contrato está correta.

29. O que devo observar nas notas fiscais de serviços recebidas?

Geralmente, as notas fiscais de serviços emitidas no Município são eletrônicas. O proprietário da obra deve observar os seguintes aspectos:

- **Data de emissão:** deve estar compreendida entre a data da emissão da licença de construção e a data de requerimento do HABITE-SE;
- **Nome e CPF do proprietário;**
- **Endereço da obra;**
- **Valor da base tributável:** é esse valor que poderá ser utilizado para abatimento ou para comprovar que o total do preço dos serviços estabelecido em contrato foi objeto da emissão de documentação fiscal.

30. Posso contratar um profissional autônomo para construir minha residência?

Sim, é possível a contratação de profissionais autônomos para realização de obras de construção civil, mas é necessário que os seguintes aspectos sejam observados:

- O profissional autônomo esteja **regularmente inscrito no cadastro municipal de Criciúma;**
- O profissional autônomo esteja **recolhendo de forma regular o ISS Fixo** junto ao Município de Criciúma;
- A obra seja executada pelo profissional autônomo com auxílio de, **no máximo, três ajudantes** que não possuam a mesma habilitação do profissional (por exemplo, um pedreiro autônomo e três serventes de pedreiro);
- Seja **formalizado o contrato;**
- Sejam **emitidos os documentos fiscais** dos serviços prestados.

31. Posso contratar uma empresa do tipo microempreendedor individual (MEI)?

Sim, é possível a contratação de empresas constituídas sob a forma de microempreendedores individuais (MEI). É necessário que se observe que:

- O MEI pode ter **apenas um funcionário;**
- Deve ser **formalizado o contrato;**
- Devem ser **emitidos os documentos fiscais** dos serviços prestados.

32. Em que momento o ISS sobre serviços de construção civil é apurado?

A apuração do ISS sobre serviços de construção civil, bem como da verificação da relação contratual entre o proprietário da obra e a empresa construtora, a emissão dos documentos fiscais e o recolhimento do imposto é realizada de forma **concomitante ao processo de concessão do HABITE-SE.**

A emissão do HABITE-SE só ocorre após a verificação, pela Divisão de

Fiscalização Tributária do Município, do recolhimento do ISS devido ou do parcelamento do mesmo, caso exista saldo não recolhido do imposto durante a execução da obra.

CONTRIBUIÇÃO PREVIDENCIÁRIA - INSS

33. O que é o INSS?

INSS é a sigla do Instituto Nacional da Seguridade Social. Hoje, o Instituto é responsável pelo pagamento dos benefícios previdenciários para aposentados e pensionistas do regime geral de previdência social. Comumente, a expressão INSS é utilizada para referir-se a contribuições previdenciárias.

As contribuições previdenciárias são de competência da União (Governo Federal). A administração da arrecadação dessas contribuições está a cargo da Receita Federal do Brasil.

34. Devo pagar INSS sobre obras?

A obra não é o fato que gera a obrigação de pagar o INSS. Na verdade, a contribuição previdenciária incide sobre a prestação remunerada de serviços pelo trabalhador. Logo, se o proprietário da obra contrata diretamente as pessoas que nela irão trabalhar, deverá recolher a contribuição previdenciária sobre a remuneração desses trabalhadores. Se o proprietário contrata uma empresa para realizar a obra, é desta empresa a obrigação de pagar a contribuição previdenciária sobre os salários pagos aos seus funcionários.

O que a Receita Federal do Brasil analisa é como se deu a contratação dos trabalhadores utilizados na obra e, principalmente, se as contribuições devidas foram pagas.

35. Para fins do INSS, o que é uma obra de construção civil?

Obra de construção civil é a construção, a demolição, a reforma, a ampliação de edificação ou qualquer outra benfeitoria agregada ao solo ou ao subsolo.

36. Quem são os responsáveis pelo INSS de uma obra?

São responsáveis pelas obrigações previdenciárias decorrentes de execução de obra de construção civil, **o proprietário do imóvel**, o dono da obra, o incorporador, o condômino da unidade imobiliária não incorporada na forma da Lei nº 4.591/1964, e a empresa construtora. O responsável pela obra de construção civil pessoa jurídica, está obrigado a efetuar escrituração contábil relativa à obra.

A pessoa física, dona da obra ou executora da obra de construção civil, é responsável pelo pagamento de contribuições em relação à remuneração paga, devida ou creditada aos segurados que lhes prestam serviços na obra, na mesma forma e prazos aplicados às empresas em geral.

37. Quais são as obrigações dos responsáveis por obra de construção civil?

As obrigações relativas ao INSS de obras de construção civil dividem-se em:

• Obrigações Acessórias

O responsável por obra de construção civil, em relação à mão-de-obra diretamente por ele contratada, está obrigado ao cumprimento das seguintes obrigações acessórias, no que couber:

I - inscrever, no Regime Geral de Previdência Social - RGPS, os segurados empregados e os trabalhadores avulsos a seu serviço;

II - inscrever, quando pessoa jurídica, como contribuintes individuais no RGPS, a partir de 1º de abril de 2003, as pessoas físicas contratadas sem vínculo empregatício e os sócios cooperados, no caso de cooperativas de trabalho e de produção, se ainda não inscritos;

III - elaborar folha de pagamento mensal da remuneração paga, devida ou creditada a todos os segurados a seu serviço, de forma coletiva por estabelecimento, por obra de construção civil e por tomador de serviços,

com a correspondente totalização e resumo geral, nela discriminando o nome de cada segurado e respectivo cargo, função ou serviço prestado; agrupando por categoria os segurados empregados, trabalhadores avulsos e contribuintes individuais; identificando os nomes das seguradas em gozo de salário-maternidade; destacando as parcelas integrantes e as não-integrantes da remuneração e os descontos legais; indicando o número de cotas de salário-família atribuídas a cada segurado empregado ou trabalhador avulso;

IV - lançar mensalmente em títulos próprios de sua contabilidade, de forma discriminada, os fatos geradores de todas as contribuições sociais a cargo da empresa, as contribuições sociais previdenciárias descontadas dos segurados, as decorrentes de sub-rogação, as retenções e os totais recolhidos;

V - fornecer ao contribuinte individual que lhes presta serviços, comprovante do pagamento de remuneração, consignando a identificação completa da empresa, inclusive com o seu número no CNPJ, o número de inscrição do segurado no RGPS, o valor da remuneração paga, o desconto da contribuição efetuada e o compromisso de que a remuneração paga será informada na GFIP e a contribuição correspondente será recolhida;

VI - prestar à RFB todas as informações cadastrais, financeiras e contábeis de interesse dos mesmos, na forma por ela estabelecida, bem como os esclarecimentos necessários à fiscalização;

VII - exibir à fiscalização da RFB, quando intimada para tal, todos os documentos e livros com as formalidades legais intrínsecas e extrínsecas, relacionados com as contribuições sociais;

VIII - informar mensalmente, em GFIP emitida por estabelecimento da empresa, com informações distintas por tomador de serviço e por obra de construção civil, os seus dados cadastrais, os fatos geradores das contribuições sociais e outras informações de interesse da RFB, na forma estabelecida no Manual da GFIP;

IX - matricular-se no CNO – Cadastro Nacional de Obras, dentro do prazo de trinta dias contados da data do início de suas atividades, quando

não inscrita no CNPJ;

X – matricular no CNO a obra de construção civil executada sob sua responsabilidade, dentro do prazo de trinta dias contados do início da execução.

Estão Desobrigados da Apresentação de Escrituração Contábil

I - as pessoas físicas equiparadas à empresa, matriculadas no CNO;

II - o pequeno comerciante, nas condições estabelecidas pelo Decreto-lei nº 486, de 1969, e seu regulamento;

III - a pessoa jurídica tributada com base no lucro presumido, de acordo com a legislação tributária federal, e a pessoa jurídica optante pelo Sistema Integrado de Pagamento de Impostos e Contribuições das Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - SIMPLES, desde que escriturem Livro Caixa e Livro de Registro de Inventário.

Observação:

As pessoas Jurídicas desobrigadas da apresentação de Escrituração Contábil que desejarem a liberação de Certidão Negativa de Débito com prova de Contabilidade Regular ficam obrigadas a apresentar a cópia do último balanço patrimonial, quando exigido pela RFB, além de declarar sob as penas da lei que a empresa possui escrituração contábil regular ou Escrituração Contábil Digital (ECD) do período da obra, identificando também contador responsável.

• Obrigação Principal

O responsável por obra de construção civil está obrigado a recolher as contribuições arrecadadas dos segurados e as contribuições a seu cargo, incidentes sobre a remuneração dos segurados utilizados na obra e por ele diretamente contratados, de forma individualizada por obra e, se for o caso, a contribuição social previdenciária incidente sobre o valor pago à cooperativa de trabalho, em documento de arrecadação identificado com o número da matrícula CNO.

38. O que é Matrícula CNO?

Normalmente, quando se inicia uma obra, torna-se necessário efetuar sua matrícula na RFB (Receita Federal do Brasil) pelo CNO (Cadastro Específico do INSS). A matrícula de obra de construção civil deverá ser efetuada por projeto, devendo incluir todas as obras nele previstas. É essa matrícula CNO que identificará a obra perante a Previdência. Existem situações, porém, nas quais não é necessário inscrever-se no CNO como, por exemplo, nas reformas de pequeno valor sem acréscimo de área (até 20 vezes o teto de contribuição do INSS). Também há o caso de construção sem mão-de-obra remunerada (mutirão). Nesses casos, porém, por se tratar de construção civil, mesmo não havendo obrigação de CNO, poderá ocorrer a necessidade de informar os trabalhadores na GFIP quando houver vínculo empregatício ou contratação de autônomos, visto que ambos recebem remuneração. O responsável pela GFIP precisa ficar atento também, pois, caso haja CNO e a obra seja paralisada ou encerrada, torna-se imediatamente necessário entregar uma GFIP/Sefip informando a ausência de fato gerador.

Ao término da construção, será necessário averbá-la no registro de imóveis e, para tanto, será exigido do proprietário a CND (Certidão Negativa de Débitos da Previdência Social). A Receita Federal verificará, de acordo com as características da construção, envolvendo tanto a área construída assim como o padrão de execução da obra entre outros, se foram recolhidos os valores mínimos devidos de INSS que devem ser obrigatoriamente informados na GFIP/Sefip. Se a Previdência verificar que os valores informados e recolhidos estão abaixo do exigido, não fornecerá a CND. Por isso, é essencial preencher a GFIP corretamente referente aos trabalhadores que executam a obra e recolher todos os valores devidos.

39. Como e onde posso fazer a matrícula CNO?

A inclusão no CNO será efetuada verbalmente, pelo sujeito passivo, em qualquer Unidade da Receita Federal do Brasil, independente da jurisdição, exceto a obra de construção civil executada por empresas em consórcio, que deverá ser matriculada exclusivamente na Unidade

da Receita Federal do Brasil jurisdicionante do estabelecimento matriz da empresa líder ou do endereço do consórcio.

O responsável por obra de construção civil fica dispensado de efetuar a matrícula no cadastro CNO, caso tenha recebido comunicação da RFB informando o cadastramento automático de sua obra de construção civil, a partir das informações enviadas pelo órgão competente do município de sua jurisdição.

40. Quais são as formas de efetuar a matrícula CNO?

A matrícula no Cadastro Específico do INSS (CNO) será efetuada das seguintes formas:

- **verbalmente**, pelo sujeito passivo, em qualquer unidade de atendimento da RFB, independentemente da jurisdição;
- **verbalmente**, pelo responsável pela obra de construção civil, pessoa física, em qualquer unidade de atendimento da RFB, independente do endereço da obra;
- **verbalmente**, pelo responsável pela obra de construção civil, pessoa jurídica, em qualquer unidade de atendimento da RFB, independente do endereço da obra;
- **via Internet;**
- **na unidade de atendimento da RFB** jurisdicionante do estabelecimento matriz da empresa líder ou do endereço do consórcio, quando tratar-se de contrato de empreitada total, celebrado com consórcio;
- **de ofício**, emitida por servidor da RFB, nos casos em que for constatada a não existência de matrícula de estabelecimento ou de obra de construção civil no prazo de trinta dias contados do início de suas atividades.

Observação:

Quando a inclusão da matrícula CNO for efetivada pela Internet será emitido automaticamente um comprovante de cadastramento, o mesmo acontecendo quando for na unidade de atendimento da RFB.

41. Quais são os dados a serem informados para inclusão da matrícula CNO?

No ato da inclusão no CNO, deverão ser informados todos os dados identificadores do contribuinte, do co-responsável e do contador, quando for o caso, não sendo exigido nenhum documento comprobatório nesta ocasião, com exceção do contrato de empreitada total de obra a ser realizada por empresas em consórcio, onde este tem tratamento especial abaixo. As informações fornecidas são de sua inteira responsabilidade, podendo a qualquer momento ser exigido a sua comprovação.

42. Quais os documentos necessários para regularização da obra?

A documentação necessária à regularização de obra de construção civil é específica para cada tipo de obra e poderá ser exigida pela RFB para apresentação a qualquer tempo. A Instrução Normativa RFB nº 971, de 13 de novembro de 2009 poderá ser consultada para maiores esclarecimentos.

T- Exclusivamente para efeitos de regularização da obra através da DISO INTERNET, deverá ser observado que para comprovação de Área (metragem quadrada da obra), Destinação (a finalidade para a qual se destina a obra) e Categoria (obra nova, demolição, reforma ou acréscimo) deverá ser apresentado no atendimento presencial, um dos seguintes documentos:

I-Original ou cópia autenticada do Alvará de concessão de licença para construção; ou

II-Original ou cópia autenticada do Habite-se ou certidão da Prefeitura Municipal; ou

III-Contrato e a ordem de serviço ou autorização para início de execução da obra, na hipótese de obra contratada com Administração Pública não sujeita à fiscalização municipal; ou

IV-Termo de recebimento da obra, na hipótese de obra contratada com Administração Pública; ou

V-Projeto aprovado ou qualquer documento oficial capaz de comprovar a veracidade das informações prestadas na DISO;

Observações importantes:

- a) Deverá ser apresentado documento de identificação do responsável pela obra ou seu representante legal;
- b) Deverá ser apresentado original ou cópia autenticada da Certidão de Nascimento do menor e documentos de identidade do declarante (pai ou mãe) quando se tratar de regularização de obra em nome de menor;
- c) Deverá ser apresentado documento oficial que comprove a condição de inventariante ou arrolante do declarante quando se tratar de regularização de obra em nome de espólio;
- d) Deverá ser apresentada Procuração pública ou particular quando for o caso de representante legal.

43. Quais são os procedimentos para regularização de obra de pessoa física?

Para regularização da obra de construção civil, o proprietário, o dono da obra, o incorporador, deverá informar a RFB os dados do responsável pela obra e os relativos à obra, mediante a utilização da Declaração e informações sobre Obra (DISO) disponível no sitio da RFB. Para acessar o sistema clique em DISO Internet.

Em algumas localidades, o modo aferição com emissão de ARO pela INTERNET ficará comprometido nos primeiros dias do mês, em decorrência do prazo legal que os Sindicatos de construção civil têm para informar os valores da tabela do Custo Unitário Básico - CUB. Dessa forma, orienta-se aos contribuintes que não conseguirem finalizar o cálculo pela apresentação da mensagem "O sistema não possui valor CUB para o período." que procurem utilizar a funcionalidade cálculo (emissão de ARO) após o dia 5.

Para acesso é a declaração é obrigatória à utilização de senha de acesso, gerada na própria DISO.

1 - Para obras sem informações relativas à mão de obra própria (GFIP 155) ou mão de obra terceirizada (GFIP150) ou ainda sem recolhimentos anteriores (GPS), os seguintes procedimentos também deverão ser adotados:

- Emitir o Aviso de Regularização de Obra – ARO, no mesmo endereço eletrônico, ao final das declarações efetuadas.
- Recolher as contribuições previdenciárias oriundas do ARO, dentro do prazo legal informado no próprio Aviso.
- Comparecer à Unidade de Atendimento da RFB jurisdicionante da localidade da obra, após cinco dias úteis do pagamento efetuado, munido do documento para comprovação de área, destinação e categoria da obra, para fins da emissão da Certidão Negativa de Débitos-CND. Recomenda-se verificar na página da unidade de atendimento a possibilidade de agendamento deste serviço para sua maior comodidade.

2- Para obras com informações relativas à mão de obra própria (GFIP 155) ou mão de obra terceirizada (GFIP 150), ou ainda com recolhimentos anteriores (GPS), os seguintes procedimento também deverão ser adotados :

- Enviar a DISO.
- Comparecer à Unidade de Atendimento da RFB jurisdicionante da localidade da obra, para fins de emissão do ARO. Na oportunidade deverá ser apresentado o documento para comprovação de área, destinação e categoria da obra. Recomenda-se verificar na página da unidade de atendimento a possibilidade de agendamento deste serviço para sua maior comodidade.
- Recolher as contribuições previdenciárias oriundas do ARO, dentro do prazo legal informado no próprio Aviso, quando for o caso.

Observação: Após confirmação do pagamento a CND será emitida, dentro do prazo legal, devendo ser consultada no endereço www.receita.fazenda.gov.br > Certidões e Situação Fiscal > Confirmação de Autenticidade de Certidão Previdenciária.

3 - Para obras com informações de período decadencial, os seguintes procedimentos também deverão ser adotados:

- Enviar a DISO.
- Comparecer a Unidade de Atendimento da RFB jurisdicionante da localidade da obra, para fins de emissão do ARO. Na oportunidade deverão ser apresentados somente documentos para comprovação de área, destinação e categoria da obra. Recomenda-se verificar na página da unidade de atendimento a possibilidade de agendamento deste serviço para sua maior comodidade.
- Recolher as contribuições previdenciárias oriundas do ARO, dentro do prazo legal informado no próprio Aviso, quando for o caso.

Observações:

- a) A partir de 03 de novembro de 2017, data da publicação da IN RFB nº 1.755, que alterou o §1º do art. 390 da IN RFB nº 971 de 2009, **as datas de início e término da obra a serem consideradas para cálculo, serão aquelas declaradas pelo contribuinte**, cabendo a RFB a confirmação dessas informações a qualquer tempo, posterior ao momento da regularização da obra;
- b) Após confirmação do pagamento ou verificação de decadência total, a CND será emitida pelo servidor, dentro do prazo legal, devendo ser consultada pelo interessado no endereço www.receita.fazenda.gov.br > Certidões e Situação Fiscal > Confirmação de Autenticidade de Certidão Previdenciária.

Atenção:

- a) Observar as disposições contidas do Art. 5º do Ato Declaratório Executivo Codac nº 25, de 25 de julho de 2014 , se for o caso, para a informação de obra tipo “mista”.
- b) Somente deverão ser informadas datas de “início” e “término” de obras passíveis de comprovação através de documentos, visto que os mesmos poderão ser solicitados a qualquer tempo pela RFB. No caso de períodos decadentes , observar o art. 390 da IN RFB nº971, de 2009.

IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS

44. O que é o ITBI?

ITBI é o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis, realizada “inter vivos”, por ato **oneroso**, que deve ser pago ao município onde está situado o imóvel. **Ato oneroso** é aquele que produz vantagens e obrigações para todas as partes envolvidas, tendo como exemplo típico a compra e venda de um bem. Assim, **esse imposto não é cobrado no caso de doações**. “Inter vivos” significa que o negócio é realizado entre pessoas vivas, ou seja, **não se incluem no ITBI as transmissões por herança**. Mas, existe outro imposto, estadual, chamado ITCMD (Imposto sobre a Transmissão “Causa Mortis” e por Doação), que deve ser pago no caso das transmissões de bens imóveis por doação ou por herança. O ITBI deve ser pago pelo adquirente dos bens ou direitos, ou seja, **no caso mais comum, que é a compra e venda de um imóvel, quem deve recolher o imposto é o comprador**.

45. Por que devo pagar o ITBI?

O pagamento do ITBI é indispensável para regularizar o imóvel nos registros públicos. Sem a confirmação de pagamento do ITBI, o imóvel não pode ser transferido e a documentação não é liberada. Ele está previsto na Constituição Federal e deve ser regulado pelo Município.

46. Qual a base de cálculo do ITBI?

A base de cálculo do ITBI nos casos de compra e venda de imóveis é o **valor venal** do bem transmitidos, assim entendidos os valores da prática de mercado.

A Lei Complementar Municipal 287, de 27 de setembro de 2018, esta-

belece que se entende por valor venal, para efeito de apuração da base de cálculo do ITBI, **o valor atualizado do bem, ou o valor declarado no instrumento de transmissão, se este for maior**.

47. Qual a alíquota do ITBI?

O ITBI no Município de Criciúma é calculado pelas seguintes alíquotas:

- **0,5%** (meio por cento) sobre o saldo financiado nas transmissões compreendidas no Sistema Financeiro de Habitação e 2% (dois por cento) sobre a poupança nestas mesmas transmissões; e
- **2%** (dois por cento) nas demais transmissões.

48. Como solicito a guia para pagamento do ITBI?

A informação da transmissão do bem imóvel já é repassada pelo cartório onde o documento de compra e venda está sendo firmado. O titular da serventia extrajudicial encaminhará à Prefeitura os dados da transação, informando o número do cadastro imobiliário, a matrícula, os dados do adquirente e do transmitente e o valor da operação. O setor responsável verificará as informações prestadas e, sendo o caso, deferirá o pedido, momento então que a guia para pagamento estará disponível.

49. Posso parcelar o pagamento do ITBI?

Sim, é possível parcelar o valor do ITBI em até **doze parcelas**. No entanto, a transferência do imóvel só será concretizada quando todas as parcelas estiverem pagas.

IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA - IPTU

50. O que é o IPTU?

IPTU é o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, lançado anualmente pelo Município para os imóveis nele situados. O lançamento é feito de ofício, com os dados constantes no cadastro imobiliário do Município. A arrecadação proveniente do IPTU é utilizada para o pagamento das despesas com serviços públicos prestados pelo Município à sociedade e para a realização de investimentos.

51. Quais os reflexos de uma obra com relação ao IPTU?

O principal reflexo da conclusão da obra no IPTU é a redução da alíquota aplicada no cálculo do imposto. O IPTU possui alíquotas diferenciadas de acordo com a situação do imóvel. Para terrenos, sem nenhuma edificação, a alíquota varia de 3,0% a 5,5%, a depender da zona tributária em que localizado, podendo chegar a 7,5% no caso de imóveis localizados nas zonas centrais sem muro ou sem passeio calçado, quando em vias pavimentadas. Para construções, a alíquota é normalmente de 1,5% sendo, em alguns casos, de 3,5%. Com o fim da obra, o imóvel passa a ser considerado construído para fins de IPTU, de modo que este deixa de ser tributado com a alíquota territorial – mais alta – e passa a ser tributado com a alíquota predial.

52. O que devo fazer após concluir minha obra?

Com o término da obra e a respectiva emissão do Alvará de uso (Habite-se), o processo é enviado ao Setor de Cadastro, que efetuará a revisão cadastral do imóvel e incluirá a edificação no cadastro imobiliário.

53. O que acontece se eu não atualizar o cadastro imobiliário do meu imóvel?

Conforme o Código Tributário Municipal, a inscrição da edificação no cadastro imobiliário é obrigatória para todos os proprietários de imóveis, devendo ser promovida dentro do prazo de 30 (trinta) dias da conclusão ou ocupação da edificação. Caso o proprietário não atualize o cadastro de seu imóvel, ficará sujeito a multa equivalente a 30% do valor do imposto, até a regularização. Além disso, a Prefeitura ainda poderá cobrar o imposto que não foi pago nos anos anteriores, com correção, juros e multa.



Trabalho realizado pela Divisão de fiscalização Tributária da Prefeitura Municipal

