

INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 02/2023 - FAZ-S
REVOGA AS INSTRUÇÕES NORMATIVAS FAZ-S Nº
06/2014, DE 11 DE AGOSTO DE 2014 E FAZ-S Nº 07/2015,
DE 13 DE NOVEMBRO DE 2015 E CONSOLIDA OS CRI-
TÉRIOS DE CÁLCULO DO IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS
DE QUALQUER NATUREZA - ISS PARA EXPEDIÇÃO
DE HABITE-SE.

AFONSO DOS REIS DUARTE, Secretário Municipal da Fazenda, no uso das atribuições legais, em especial o disposto no art. 3º, parágrafo único, inciso i, da Lei nº 2.415/70, e **Considerando:**

- a necessidade de se consolidar os critérios para cálculo do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS incidente para atividade de Construção Civil, notadamente para expedição de HABITE-SE.

- a necessária regulamentação dos atos administrativos voltados à verificação da incidência do ISS na atividade de Construção Civil, tanto em relação à mão de obra própria quanto na terceirizada,

ESTABELECE:

Artigo 1º - Na expedição do HABITE-SE, para apuração do ISS incidente sobre a prestação de serviços de construção civil, tipificados nos subitens 7.02, 7.04 e 7.05 da Lista de Serviços (Tabela 01), anexa à Lei nº 2.415, de 21 de dezembro de 1970, será aplicada Tabela Mensal do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo - "Tabela Sindus-Con / São Paulo - Custo Unitário Básico - CUB / Mão-de-Obra" e/ou outros elementos nos termos do § 2º do artigo 105 da

Lei nº 2.415/70, para fins de apuração do preço do serviço.
Artigo 2º - A Tabela Sinduscon será reconfigurada em "Tabela SindusCon/Secretaria da Fazenda", contendo os valores dos custos mínimos de mão-de-obra, por tipo de construção/acabamento, apurados pelo SindusCon-SP, e será disponibilizada no endereço eletrônico da Prefeitura: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br> >>Serviços Prestados>>Secretaria da Fazenda>>Lista de Serviços e tabelas de taxas e multas>>-Tabela Habite-se.

§ 1º - Os valores da Tabela Sinduscon/Secretaria da Fazenda não sofrerão qualquer atualização que não aquelas apuradas pelo SindusCon-SP, devendo ser corrigidos no mês de janeiro de cada exercício.

§ 2º - O valor do ISS apurado mediante a aplicação da Tabela SindusCon/Secretaria da Fazenda será calculado com base na área construída.

§ 3º - A legislação federal, especialmente a Instrução Normativa RFB 2110/2022, será adotada supletivamente, para fins de determinação do crédito tributário, nos termos do art. 100 do Código Tributário Nacional, combinado com os artigos 3º e 383 da Lei nº 2.415/70 - Código Tributário Municipal.

§ 4º - Para os serviços de demolição ou reforma sem ampliação de área, a base de cálculo do imposto corresponde a 25% (vinte e cinco por cento) do valor correspondente ao tipo de construção do imóvel demolido ou reformado, nos termos do artigo 84 do Decreto nº 302/95.

Artigo 3º - Poderão ser deduzidos da base de cálculo do imposto os valores de mão-de-obra própria e de terceiros, utilizadas na prestação de serviços.

§ 1º - Para a dedução prevista no caput, os valores deverão ser comprovados com:

I - Tratando-se de mão-de-obra de terceiros, as notas fiscais;
II - Tratando-se de mão-de-obra própria, a Matrícula da Obra no INSS, Declaração Completa GFIP/SEFIP, Registro de Empregados e Folha de Pagamento;

III - Planilha com relação contendo nº da nota, prestador, valor e data.

§ 2º - Os documentos deverão ser digitalizados e protocolados pelo contribuinte em Processo Administrativo Digital, na plataforma municipal, "Prefeitura sem papel", [link https://ribeiraopreto.solarbpm.softplan.com.br/atendimento/inicio](https://ribeiraopreto.solarbpm.softplan.com.br/atendimento/inicio).

Artigo 4º - É facultado ao sujeito passivo o recolhimento antecipado, parcial ou integral, do ISS, que será considerado como m² pago, quando da apuração do montante final da área devida.

Parágrafo Único - Nas obras novas considerar-se-á como prazo de execução o período de 30 meses, a partir da concessão do Alvará de Construção.

Artigo 5º - O despacho liberatório do HABITE-SE, pela autoridade fiscal, dar-se-á após a ciência da Notificação de Lançamento do ISSQN.

Parágrafo Único - A guia de recolhimento do ISSQN ficará disponível:

I - No sistema eletrônico do Habite-se "LOGSIN-CODERP";
II - No site da prefeitura, no endereço <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br> >> Serviços On-line>>Secretaria da Fazenda>>Pesquise aqui todos os débitos do contribuinte;
III - No Poupatempo.

Artigo 6º - Fica incorporado a esta instrução normativa o ANEXO I relacionada às características Principais dos Projetos-Padrão/NBR 12.721/06;

Artigo 7º - Os cálculos dos custos de mão-de-obra por m² não incluem os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06, especialmente: fundações especiais, elevadores, instalações de ar condicionado, calefação, sistemas de segurança, de comunicação de áudio ou audiovisual, inclusive via rádio, satélite ou cabo, fogões, fornos, aquecedores, playground e recreação, pisos especiais, equipamentos de garagem, coberturas especiais de abrigo e/ou controle de insolação, levantamentos topográficos e terraplanagem, arrimos especiais, urbanização,

inclusive galerias de águas pluviais, esgotos e infraestrutura de energia e telecomunicações, ajardinamento, ligações de serviços públicos, despesas com instituição e regulação de incorporação e/ou condomínio, inclusive taxas públicas ou de administração e honorários de profissionais não diretamente vinculados à agregação, ensaio ou análise técnica, dos materiais de obra, limpeza, transporte e congêneres.

Artigo 8º - Todas as obras são passíveis de alteração de enquadramento para nível de padrão de acabamento superior, conforme se verifique a existência de Itens Complementares, constantes da FIC/Construção Civil.

Parágrafo Único - Serão, sempre, reenquadrados no Padrão Alto, ANEXO I - Características Principais dos Projetos Padrão - NBR 12.721/06, as obras que possuem qualquer dos seguintes Itens Complementares:

- a) Ar Condicionado Central;
- b) Campo de Golfe;
- c) Elevador Panorâmico;
- d) Escada Rolante;
- e) Heliporto;
- f) Piscina, acima de 25,00 m², em residência unifamiliar;
- g) Piscina, acima de 100,00 m², em residência multifamiliar;
- h) Quadra de Tênis ou Squash;
- i) Sala de Academia;
- j) Sauna, acima de 20,00m²;
- k) Dependências de Spa.

Artigo 9º - Sem prejuízo da responsabilidade prevista no § 5º, artigo 110, da Lei nº 2.415/70 - CTM, o incorporador que apresentar previamente à expedição do "Habite-se", a matrícula da incorporação imobiliária devidamente prenotada no Cartório de Registro de Imóveis competente, nos termos da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, ficará sujeito à apuração do imposto sobre o custo real da obra.

§ 1º - Além da matrícula do empreendimento, as incorporadoras ficam obrigadas à apresentação dos documentos abaixo ao Fisco, sem prejuízo de outros que possam ser requisitados no curso da verificação:

I - Quadro resumo por exercício dos custos da obra com indicação de cada conta contábil associada contendo no mínimo os seguintes itens:

- a) Locação/aluguéis;
- b) Energia elétrica;
- c) Água e esgoto;
- d) Telefone;
- e) Materiais elétricos;
- f) Materiais de limpeza;
- g) Materiais de construção;
- h) Materiais de consumo;
- i) Materiais de acabamento;
- j) Fretes e carretos;
- k) Serviços prestados por terceiros;
- l) Publicidade e propaganda;
- m) Combustível e lubrificantes;
- n) Refeições;
- o) Assistência Médica;
- p) Vale transporte;
- q) Impostos e taxas;
- r) Despesas com cartório;
- s) Salários e ordenados;
- t) Aviso Prévio;
- u) Férias;
- v) 13º salário;
- w) INSS;
- x) FGTS;
- y) Cópias e plotagens;
- z) Terreno.

II - Razão contábil analítico das contas nas quais estejam lançados os SERVIÇOS PRESTADOS POR TERCEIROS, com históricos que identifiquem as operações;

III - Cópia do Recibo de transmissão dos arquivos ao Sistema

Público de Escrituração Digital - Escrituração Contábil Digital (SPED-ECD) de cada exercício relativo à obra realizada e, vinculados aos lançamentos das razões e custos contábeis demonstrados no quadro previsto no ITEM I;

IV - Documentação relativa à mão-de-obra própria, a Matrícula da Obra no INSS, Declaração Completa GFIP/SEFIP, Registro de Empregados e Folha de Pagamento.

§ 2º - Os documentos deverão ser digitalizados e protocolados pelo contribuinte em Processo Administrativo Digital, na plataforma municipal, "Prefeitura Sem Papel", link: <https://ribeiraopreto.solarbpm.softplan.com.br/atendimento/>.

§ 3º - Nos casos previstos no caput, o despacho fiscal aludido no artigo 5º será feito com o número da matrícula do registro da incorporação imobiliária e o número do processo que contém os documentos mencionados no presente artigo, sem prejuízo de verificação fiscal e eventual lançamento.

§ 4º - Em caso de apuração fiscal, constatado descumprimento às regras previstas na constituição da incorporação imobiliária, nos termos da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, ou qualquer irregularidade fiscal ou contábil, o imposto será arbitrado e lançado ao incorporador nas regras estabelecidas nesta Instrução.

Artigo 10º - Os projetos de construção beneficiados por programas de moradia econômica, da Lei nº 3.699, publicada no DOM de 14/12/79, da Lei Complementar nº 599, publicada no DOM de 07/11/96, e de legislação superveniente, poderão ser classificados como Projeto de Interesse Social, quando a administração pública for partícipe e as características projetadas forem iguais ou inferiores àquelas constantes do ANEXO I.

Artigo 11º - Ficam revogadas as Instruções Normativas FAZ-S nº 006/2014 de 11/08/2014 e FAZ-S nº 07/2015 de 13/11/2015.

Artigo 12º - Esta Instrução entra em vigor na data de sua publicação.

AFONSO REIS DUARTE
Secretário Municipal da Fazenda PMRR

ANEXO I
CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DOS
PROJETOS-PADRÃO - NBR 12.721/06
PROJETOS RESIDENCIAIS
R-1 - Residência Unifamiliar

R1-B - Padrão Baixo	R1-N - Padrão Normal	R1-A - Padrão Alto
2 Dormitórios; Sala; Banheiro; Cozinha; Área para Tanque;	3 Dormitórios sendo: 1 Suíte com Banheiro; Banheiro Social; Sala; Circulação; Cozinha; Área de Serviço com Banheiro; Varanda (Abrigo para Autos);	4 Dormitórios sendo: 1 Suíte com Banheiro e Closet; 1 Suíte com Banheiro; Banheiro Social; Sala de Estar; Sala de Jantar; Sala Íntima; Circulação; Cozinha; Área de Serviço Completa; Varanda (Abrigo para Autos);

PROJETOS RESIDENCIAIS
PP - 4 - Prédio Popular

PP - 4 B - Padrão Baixo	PP - 4N - Padrão Normal
Edifício: Pavimento Térreo e Três Pavimentos - Tipo: Pavimento térreo: Hall de entrada; Escada; 4 apartamentos por andar com: 2 dormitórios; Sala; Banheiro; Cozinha; Área de Serviço; Cômodo de Lixo; Guarita; Central de Gás; Depósito com Banheiro; 16 Vagas Descobertas;	Edifício: Pilotis e Quatro Pavimentos - Tipo: Pilotis: Escada; Elevador; 32 Vagas de Garagem Cobertas; Cômodo de Lixo; Depósito; Hall de Entrada; Salão de Festas; Copa; 3 Banheiros; Central de Gás; Guarita;

Pavimento - tipo:
Hall de circulação;
Escada;
4 apartamentos por andar com:
2 dormitórios;
Sala;
Banheiro;
Cozinha;
Área de Serviço;

Pavimento - tipo:
Hall de circulação;
Escada;
Elevadores;
4 Apartamentos por Andar com:
3 Dormitórios sendo 1 Suíte;
Sala de Jantar/Estar;
Banheiro Social;
Cozinha;
Área de Serviço com Banheiro;
Varanda;

PROJETOS RESIDENCIAIS
R - 8 - Residência Multifamiliar

R8 - B - Padrão Baixo	R8 - N - Padrão Normal	R8 - A - Padrão Alto
Edifício: Pavimento térreo; 7 Pavimentos-Tipo;	Edifício: Garagem; Pilotis; 8 Pavimentos-Tipo;	Edifício: Garagem; Pilotis; 8 Pavimentos-Tipo;
Descrição Pavimentos: Térreo: Hall de entrada; Escada; Elevadores; 4 Apartamentos por Andar com: 2 Dormitórios; Sala; Banheiro; Cozinha; Área para tanque; Área externa; 32 Vagas Descobertas; Cômodo de Lixo;	Descrição Pavimentos: Garagem; Escada; Elevadores; 64 vagas cobertas; Cômodo de lixo; Depósito; Instalação Sanitária; Pilotis: Escada; Elevadores; Hall de entrada; Salão de festas; Copa; 2 banheiros; Central de gás; Guarita;	Descrição Pavimentos: Garagem; Escada; Elevadores; 48 vagas cobertas; Cômodo de Lixo; Depósito; Instalação Sanitária;
Pavimento-Tipo: Hall de circulação; Escada; 4 Apartamentos por Andar com; 2 Dormitórios; Banheiro Sala; Cozinha; Área para Tanque;	Pavimento-Tipo: Halls de circulação; Escada; Elevadores; 4 Apartamentos por andar com: 3 Dormitórios sendo, 1 Suíte; Banheiro Social; Sala de Estar/Jantar; Cozinha; Área de Serviço com Banheiro; Varanda;	Pavimento-Tipo: Halls de circulação; Escada; Elevadores; 2 apartamentos por andar com: 4 dormitórios sendo, 1 suíte banheiro e closet; 1 suíte banheiro; Banheiro Social; Sala de Estar; Sala de Jantar; Sala Íntima; Circulação; Cozinha; Área de Serviço Completa; Varanda;

PROJETOS RESIDENCIAIS
R - 16 - Residência Multifamiliar

R16 - N - Padrão Normal	R16 - A - Padrão Alto
Edifício: Garagem; Pilotis; 16 pavimentos-tipo;	Edifício: Garagem; Pilotis; 16 pavimentos-tipo;
Descrição dos pavimentos: Garagem; Escada; Elevadores; 128 vagas cobertas; Cômodo de Lixo; Depósito; Instalação Sanitária.	Descrição dos pavimentos: Garagem; Escada; Elevadores; 96 vagas cobertas; Cômodo de Lixo; Depósito; Instalação Sanitária.
Pilotis; Escada; Elevadores; Hall de entrada; Salão de festas; Copa; 2 banheiros; Central de gás; Guarita.	Pilotis; Escada; Elevadores; Hall de entrada; Salão de festas; Salão de jogos; Copa; 2 banheiros; Central de gás; Guarita.

Pavimento-tipo: Hall de circulação Escada; Elevadores; 4 Apartamentos por andar com: 3 Dormitórios sendo; 1 Suíte; Sala Estar/Jantar; Banheiro Social; Cozinha; Área de Serviço com Banheiro; Varanda.	Pavimento - tipo: Hall de Circulação; Escada; Elevadores; 2 apartamentos por andar com: 4 dormitórios sendo; 1 suíte com banheiro e closet; 1 suíte com banheiro; Banheiro Social; Sala de Estar; Sala de Jantar; Sala Íntima; Circulação; Cozinha; Área de Serviço Completa Varanda.
---	--

PIS - PROJETO DE INTERESSE SOCIAL

Edifício: Pavimento Térreo e 4 Pavimentos - Tipo:
Descrição dos pavimentos: Pavimento Térreo: Hall; Escada; 4 Apartamentos por andar com: 2 Dormitórios; Sala; Banheiro; Cozinha; Área de Serviço. Área externa: Guarita com Banheiro; Central de Medição.
Pavimento-tipo: Hall; Escada; 4 Apartamentos por andar com: 2 Dormitórios; Sala; Banheiro; Cozinha; Área de Serviço.

RPQ1 - RESIDÊNCIA POPULAR

1 Dormitório; Sala; Banheiro; Cozinha.

PROJETOS COMERCIAIS

Projetos Comerciais contendo características qualitativas e quantitativas excedentes das indicadas classificam-se como Padrão Alto

CAL - 8 - COMERCIAL ANDAR LIVRE

Edifício: Garagem, pavimento térreo e oito pavimentos-tipo.
Descrição dos pavimentos: Garagem; Escada; Elevadores; 64 vagas cobertas; Cômulo de Lixo; Depósito; Instalação Sanitária. Pavimento Térreo: Escada; Elevadores; Hall de Entrada e Lojas;
Pavimento-tipo: Halls de Circulação; Escada; Elevadores; 8 Andares Corridos com Sanitário Privativo por Andar.

CSL - 8 - COMERCIAL SALAS E LOJAS

Pavimento Tipo: Halls de circulação; Escada; Elevadores; 8 Salas com Sanitário Privativo por Andar.
--

GI - GALPÃO INDUSTRIAL

Área composta de um galpão com área administrativa, dois banheiros, um vestiário e um depósito.

CSL - 16 - COMERCIAL SALAS E LOJAS

Edifício: Garagem, pavimento térreo e 16 pavimentos-tipo. Descrição dos pavimentos: Garagem; Escada; Elevadores; 128 vagas cobertas; cômulo de lixo; depósito; instalação sanitária. Pavimento térreo: Escada; Elevadores; hall de entrada e lojas; Pavimento - tipo: Halls de circulação; Escada; Elevadores; 8 salas com sanitário privativo por andar.
--

GI - GALPÃO INDUSTRIAL

Área composta de um galpão com área administrativa, dois banheiros, um vestiário e um depósito.