



INFORMATIVO - ISS SOBRE OBRAS DE CONSTRUÇÃO CIVIL

1. QUEM DEVE RECOLHER O ISS ANTECIPADO E COMO SOLICITÁ-LO?

Todos os contribuintes devem recolher o ISS sobre os Serviços de Construção Civil de maneira antecipada, exceto as Empresas com atividade de Construção Civil estabelecidas no Município de Brusque, as quais devem estar devidamente cadastradas junto à Fazenda Municipal e recolher o ISS por meio de nota fiscal eletrônica.

O contribuinte (pessoa física ou jurídica de outros ramos de negócio, exceto os do ramo da construção civil) antecipa o ISS sobre a obra na qualidade de tomador do serviço. Contribuintes estabelecidos em outros municípios, independente da atividade, também recolhem antecipadamente.

Terminada a construção o contribuinte tomador pode apresentar CNO da obra e Notas fiscais identificadas com CNO da obra para solicitar restituição total ou parcial do valor antecipado. Será realizada uma conciliação para identificar o valor a ser restituído. Outros documentos podem ser solicitados a critério do fisco.

A solicitação da guia do ISS antecipado deve ser efetuada pelo e-mail iss@brusque.sc.gov.br ou pelo **Whatsapp (47) 4042-0200**, com o encaminhamento dos seguintes documentos.

I – Informação dos componentes/tipo da Edificação

II – ART/RRT da obra;

III – Matrícula atualizada do imóvel;

IV – Alvará do profissional engenheiro / arquiteto em seu município (caso não possua cadastro econômico em Brusque);

V – Contrato de compra e venda, posse ou outro em caso de matrícula do imóvel não se encontrar em nome do contratante da obra.

2. QUAL A FÓRMULA DO ISS ANTECIPADO?

A fórmula para cálculo do ISS de Construção Civil Antecipado é:

$$AC \times FC1 \times FC2 \times + PONTOS/100 \times VLP \times CS \times AL$$

Onde:

AC – Área construída da obra ou área reformada: Será a área informada da construção ou reforma.

FC1 - Fator de correção quanto à estrutura da edificação: Art. 184 da LCM nº 34/94 e art. 64 do Decreto nº 3138/95.

FC2 - Fator de correção quanto ao estado de conservação: Art. 184 da LCM nº 34/94 e art. 64 do Decreto nº 3138/95.

+ PONTOS - Somatório de pontos segundo os componentes da edificação: tabela de pontos constante no art. 184 da LCM nº 34/94 e melhorada no art. 64 do Decreto nº 3138/95.

VLP - Valor Básico do Metro Quadrado: Tabela constante no Anexo Único da LCM nº 153/2009 atualizado monetariamente.

CS – Custo do serviço em percentual de 30% ou 60%: Art. 88 do Decreto nº 3138/95.

AL – Alíquota: Art. 19, I da LCM nº 106/2003.

Exemplo prático:

O contribuinte solicita recolhimento antecipado de ISS para uma obra nova de 65m², casa isolada, de alvenaria com reboco e pintura, laje e esquadrias de alumínio.

Do exemplo extrai-se que **AC** equivale a 65; o **FC1** refere-se a estrutura, que no caso é de alvenaria e equivale a 1; o **FC2** refere-se ao estado de conservação da edificação que no caso por ser nova equivale a 1,2.

Calculando o “+ **PONTOS**” e somando-se os pontos na tabela de componentes da edificação obteve-se o somatório de 113, onde: 20, decorrem de “casa isolada”; 25, de “laje”; 30, de “alvenaria”; 10, da “pintura”; 10, do “reboco”; 10 da “pintura”; e 08, das “esquadrias de alumínio”. Porém a pontuação máxima utilizada é 100 (que será dividida por 100).

O VLP para “casa/ garagem” é R\$770,83 (para o exercício de 2026).

O CS será de 60%, pois trata-se de construção nova.

Por fim, a alíquota aplicada será de 2%.

Cálculo: $65 \times 1 \times 1,2 \times (100/100) \times 770,83 \times 60\% \times 2\% = 721,49$

Nesse caso o contribuinte deverá pagar R\$ 721,49 de ISSQN sobre esta obra.

3. QUAL A BASE LEGAL DESSA COBRANÇA?

As disposições legais acerca do tema encontram-se segregadas no Decreto Municipal nº 3138/95 e nas Leis Complementares Municipais nº 34/1994 (CTM), nº 106/2003 e nº 153/2009.

O **Decreto Municipal nº 3138/95**, em seu artigo 85º prevê que o serviço de Construção Civil está sujeito ao regime de Estimativa Fiscal e, conforme Art. 86, o seu cálculo será feito tendo por base a estimativa do custo dos serviços para o contratante do serviço.

A base de cálculo para a estimativa do custo do serviço será apurada conforme Art. 88, tendo por base o Valor Venal Predial – VVP.

“Art. 85 - Ficarão sujeitas a estimativa fiscal os serviços de:

a) Construção civil; (...)

Art. 86 - A estimativa fiscal será providenciada pelo Setor de Fiscalização da Prefeitura, que levará em consideração:

a) Tratando-se de obra de construção civil: o custo dos serviços de construção para o contratante dos serviços; (...)

Art. 87 - Os serviços de construção civil que ficarão sujeitos a estimativa fiscal são:

- a) Construção, ampliação ou reforma de edificações;
- b) Terraplenagem, extração, transporte e aterro;
- c) Pavimentação, manutenção de pavimentação, construção de estradas, pontes, viadutos e outras do sistema de trânsito;
- d) Paisagismo, jardinagem e incorporação imobiliária.

Art. 88 - Considerar-se-ão como custo dos serviços de construção para o contratante dos serviços:

- a) Tratando-se de construção nova: 60,00% do que seria apurado como valor venal predial na mesma metodologia utilizada para fins de Imposto Predial e Territorial Urbano;
- b) Tratando-se de reforma: 30% do valor apurado na metodologia a que se refere a alínea anterior.

§ 1º - A critério do Setor de fiscalização, poder-se-ão ainda considerar como custo dos serviços os expressos em contrato.”

A forma de cálculo do VVP encontra-se englobada na fórmula de cálculo do Imposto Predial, descrita no Art. 64, “a” do **Decreto Municipal nº 3138/95**, retirando-se desta o componente al - alíquota.

Os componentes da fórmula – fc1, fc2 e “+ pontos” encontram-se descritos no Decreto e no Art. 184 da LCM nº 34/94 (CTM).

“O Imposto Predial e territorial Urbano será calculado através de fórmulas matemáticas abaixo estabelecidas:

a) CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL:

O imposto predial será calculado em função da seguinte fórmula:”

$$IP = \frac{ATC \times ACU}{+ ACU} \times fc1 \times fc2 \times \frac{+ pontos}{100} \times vlp \times al.$$

Figura 1 - Fórmula cálculo Imposto Predial

“Onde:

1.1. "ATC"= ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA

Área total construída no Item, informada no item 54 do BCI.

1.2. "ACU"= ÁREA CONSTRUÍDA DA UNIDADE

Área construída da unidade, informada no item 52 do BCI.

1.3. "+ ACU" = SOMATÓRIO DAS ÁREAS CONSTRUÍDAS DAS UNIDADES

Somatório das áreas informadas no item 52 do BCI das diversas unidades existente no mesmo lote.

1.4. "fc1" = FATOR DE CORREÇÃO QUANTO A ESTRUTURA DA EDIFICAÇÃO

Este dado é informado no item 62 do BCI, correspondendo aos seguintes fatores:”

ESTRUTURA	ÍNDICE
Madeira	0,6
Metálica	1,0
Alvenaria/concreto	1,0
Mista	0,8
Fibrocimento	0,8

Figura 2 – FC1 - Fator de correção quanto a estrutura da edificação

“1.5."fc2"=FATOR DE CORREÇÃO QUANTO AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO.

Este dado é informado no item 67 do BCI, correspondendo aos seguintes fatores:”

ESTADO	ÍNDICE
Nova/ótima	1,2
Normal	1,0
Antiga (mau estado)	0,5

Figura 3 – FC2 - Fator de correção quanto ao estado de conservação

1.6. "+ pontos" = SOMATÓRIO DE PONTOS SEGUNDO OS COMPONENTES DA EDIFICAÇÃO

	COMPONENTES DA EDIFICAÇÃO	SOMATÓRIO DE PONTOS					
		Casa	Apto.	Sala/Loja	Galpão	Telheiro	Especial
LOCALI- ZAÇÃO	Isolada	20	20	20	00	00	20
	Conjugada	13	13				
	Geminada	08	08				
COBER- TURA	Zinco/Metálica	05	25	05	20	10	25
	Cimento amianto	15		15	10	25	
	Telha de barro	18		18	20	25	
	Laje	25		25	30	30	
	Especial	25		25	30	30	
PAREDE	Sem	00	30	00	00	00	30
	Alvenaria	30	30	30	25		
	Madeira	20	30	20	20		
	Refugos	02	30	02	02		
	Fibrocimento	20	20	20	20		
	Pintura	10	10	10	10		
REVES- TIMENTO	Sem	00	00	00	00	00	15
	Reboco	10	10	10	10		
	Material cerâmico	12	12	12	12		
	Madeira	05	05	05	05		
	Pedra Natural	13	13	13	13		
	Especial	15	15	15	15		
ESQUA- DRIAS	Pintura	10	10	10	10		
	Sem	00	00	00	10	00	10
	Madeira	04	04	04			
	Ferro	05	05	05			
	Alumínio	08	08	08			
	Especial	10	10	10			
	Pintura	10	10	10			
	Limite máximo de pontos	100	100	100	80	30	100

Figura 4 – “+ Pontos” - Somatório de pontos segundo os componentes da edificação



O componente “VLP” - Valor Básico do Metro Quadrado, foi atualizado no Anexo Único da LCM nº 153/2009 e recebeu atualizações monetárias ao longo dos anos em decorrência do Art. 279 do CTM, conforme calendário fiscal anual do Município.

**TABELA DE
CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DO METRO QUADRADO CONSTRUÍDO NO
MUNICÍPIO DE BRUSQUE**

Descrição	VALOR
CASA/GARAGEM	R\$ 348,39
APARTAMENTO	R\$ 575,90
SALA	R\$ 554,57
INDÚSTRIA / GALPÃO	R\$ 505,10

TABELA ATUALIZADA PARA 2026

Descrição	Valor
Casa / Garagem / Telheiro	R\$ 770,83
Apartamento	R\$ 1.274,20
Sala Loja / Especial	R\$ 1.227,01
Indústria / Galpão	R\$ 1.117,54

A base de cálculo para a estimativa do custo do serviço será aferida por uma metodologia em que se utiliza a mesma fórmula para a apuração do Valor Venal Predial – VVP e aplica-se a esta um percentual, que será de: 60% para as construções novas e ampliação e de 30% para os casos de reforma.

Aplicada a metodologia de cálculo, será encontrada a base de cálculo do ISS de Construção Civil a qual será multiplicada pela alíquota do ISS de construção civil, atualmente 2%, e que se encontra prevista no Art. 19, I, da LCM nº 106/2003.



“Art. 14 O Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, devido nas obras de construção civil, deverá ser recolhido antecipadamente à entrega do alvará de licença para construção, calculado de acordo com a tabela de valores unitários de construção editada por Decreto do executivo.

§ 1º Terminada a construção é facultado a ambas as partes, sujeito ativo e passivo da relação tributária, exigir o imposto apurado a maior do que a estimativa para a edificação ou a devolução pelo recolhimento a maior, em razão de prestação de serviços insuficientes para alcançar o imposto lançado.

§ 2º O sujeito ativo da relação tributária, de que trata o parágrafo anterior, terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias, para efetuar a devolução, ao sujeito passivo, do recolhimento a maior em razão de prestação de serviços insuficientes para alcançar o imposto lançado.

§ 3º A apuração de que tratam os parágrafos anteriores serão efetuadas pela fiscalização tributária do Município.

§ 4º O imposto poderá ser parcelado em até doze parcelas iguais e sucessivas, desde que o valor da parcela seja superior a R\$ 150,00, devendo a primeira parcela ser recolhida antecipadamente à entrega do alvará de licença para construção.

Art. 15 Não se subordinam as regras do artigo anterior, os contribuintes, pessoas jurídicas, que estiverem cadastrados como prestadores de serviços, no ramo da construção civil, na prefeitura Municipal de Brusque, e desde que venham recolhendo seus tributos municipais com normalidade.

(...)

Art. 19 A alíquota do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza aplicada pelo Município é de 3% (três por cento), exceto:

I - 2% (dois por cento) para os serviços enquadrados nos itens 1, 4, 7, 8, 10, subitem 17.08, e subitem 33.01 quando prestado por "trading companies", da lista de serviços anexa ao artigo 1º (Redação dada pela Lei Complementar nº 440/2025)”

4. COMO FUNCIONARÁ O ISS SOBRE OBRAS PARA CONSTRUTORAS ESTABELECIDAS NO MUNICÍPIO DE BRUSQUE E COMO SOLICITAR A DISPENSA DO ISS ANTECIPADO?

As construtoras devidamente cadastradas junto ao cadastro econômico, como prestadoras de serviço do ramo de construção civil, devem recolher o ISS por nota fiscal eletrônica nos termos do art. 15 da LCM 106/2003 e do art. 6º do Decreto 6.400/2010 e podem solicitar análise de dispensa do pagamento antecipado. Contribuintes que contratarem construtoras de Brusque também podem solicitar análise de dispensa do ISS antecipado mediante apresentação de contrato de prestação de serviços bem como requerimento da



construtora. Todas as declarações terão previa análise de documentação e devem ser solicitadas antes da emissão do alvará.

A declaração de Dispensa do ISS antecipado será analisada e fornecida por obra e emitida pela Secretaria da Fazenda mediante solicitação pelo e-mail **issconstrutoras@brusque.sc.gov.br** e encaminhamento dos seguintes documentos:

- I – Requerimento que segue anexo assinado pelo sócio administrador da construtora.
- II - Cópia do documento do responsável da empresa;
- III - Cópia do contrato social da empresa;
- IV - ART/RRT da obra;
- V - Matrícula atualizada do imóvel.
- VI - Outros documentos que possam ser solicitados pela Secretaria da Fazenda.

Obs.: O requerimento poderá ser futuramente substituído por outro documento ou formulário a critério da Secretaria de Fazenda e Gestão.

A dispensa do pagamento do ISS antecipado não exige a empresa de recolher o imposto nem de prestar contas ao Fisco. Ao final da obra, a construtora deve encaminhar notas fiscais de serviços tomados com identificação da obra, Memória de cálculo de Aferição do Sero da obra e documento de CNO para análise, podendo ser necessário pagamento de ISS complementar caso não alcance o ISS mínimo estimado pelo Município. Outros documentos como contratos, medições e notas fiscais de materiais devem ser arquivados e podem ser solicitados pelo Fisco.

5. COMO FUNCIONA A DEDUÇÃO DE MATERIAIS EM NOTAS DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS?

Sobre a dedução, salienta-se que o município permite apenas a dedução de mercadorias produzidas pelo prestador de serviços fora do local da prestação dos serviços, que fica sujeito ao ICMS (texto explícito nos códigos 7.02 e 7.05 da lista de serviços constante na LCM 106/2003 e também na LC 116/2003).



Não havendo incidência do ICMS, não há que se falar em redução da base de cálculo do ISS.

No caso da concretagem, por exemplo, a construtora está prestando um serviço e não vendendo um produto. Ela não é contribuinte do ICMS (entendimento validado pelo STF - RE 603497 AgRsegundo / MG - MINAS GERAIS / Relator(a): Min. ROSA WEBER / Julgamento: 29/06/2020 / Órgão julgador: Tribunal Pleno).

Cabe ressaltar que não é possível a dedução de quaisquer mercadorias adquiridas de terceiros aplicadas na obra.

No mesmo sentido, conforme entendimento do STJ, a base de cálculo do ISS é o preço do serviço contratado. Dela, só é possível deduzir o valor do material empregado se ele foi produzido pelo prestador fora do local da obra e se foi por ele comercializado com a incidência do ICMS.

Além disso, toda dedução de materiais deve ser passível de comprovação e sua documentação deverá ser arquivada para eventual solicitação por parte do setor de fiscalização tributária, devendo constar na NFS-e o número dos documentos fiscais utilizados para dedução da base de cálculo daquela nota e o CNO da obra questão.