SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA - SEFAZ

DESPACHOS FINAIS DA ILMª SRª DIRETORA GERAL DA RECEITA MUNICIPAL, DELEGAÇÃO DE COMPETÊNCIA PORTARIA Nº 001/2015

DEFIRO

Isenção do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis - ITIV

Processo nº: 81724/2015
Interessado: ALLAN OSEIAS ALMEIDA CASAIS SANTOS
(Inscrição Municipal nº 496.962-6)

Processo nº: 17468/2016
Interessado: MARIA ELIANE NILO DANTAS
(Inscrição Municipal nº 284.335-8)

Processo nº: 67667/2015
Interessado: MARIVONE FERREIRA SANTOS
(Inscrição Municipal nº 192.273-5)

Processo nº: 81791/2015
Interessado: RAMON AUGUSTO CARREGOSA DO VAL
(Inscrição Municipal nº 901.111-0)

Salvador, 12 de abril de 2016.

ROSANGELA ESTRELLADO FERREIRA
Diretora Geral da Receita Municipal

INSTRUÇÃO NORMATIVA SEFAZ/DGRM Nº 12 /2016

Estabelece os procedimentos relativos às transações de unidades imobiliárias decorrentes de incorporação imobiliária, conforme disposto no art. 29 do Dec. nº 24.058, de 16 de julho de 2013, e dá outras providências.

O SECRETÁRIO DA FAZENDA DO MUNICIPIO DO SALVADOR, no uso de suas atribuições e com fundamento no §1º do art. 122 da Lei 7.186, de 27 de dezembro de 2006 e no art. 29 do Dec. nº 24.058, de 16 de julho de 2013,

RESOLVE:

Art. 1º Para efeito de controle e acompanhamento dos empreendimentos realizados no Município, o incorporador imobiliário e o responsável pelo condomínio de edificações estarão obrigados a:

I - informar à Secretaria Municipal da Fazenda - SEFAZ, mediante processo, o início de cada empreendimento, no prazo de até 30 (trinta) dias do registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis;

II - preencher a Declaração de Dados de Unidade Imobiliária para Cadastro Provisório - DDUI (Anexo Único);

III - fornecer, em meio digital, cópia dos anexos da NBR 12721/1998;

IV - fornecer cópia do Alvará de Construção, do Memorial Descritivo da Obra, e de Certidão de Geolocalização do terreno.

Parágrafo único. O incorporador e o responsável pelo condomínio de edificações deverão, ainda, comunicar qualquer alteração feita ao Projeto no curso da construção.

Art. 2º O controle e acompanhamento referido no art. 1º serão feitos por meio do número no Cadastro Geral de Atividades - CGA da Sociedade de Propósito Específico - SPE, da filial quando criada para o empreendimento, ou do condomínio.

Parágrafo único. Quando o empreendimento não tiver um CNPJ próprio, a SEFAZ fornecerá uma inscrição simplificada no CGA, vinculando-a ao CNPJ da empresa, apenas para fins de controle fiscal, sem gerar nenhum tipo de taxa.

Art. 3º A Coordenadoria de Cadastros - CCD fará o cadastramento das futuras unidades imobiliárias em pré cadastro, concedendo a respectiva inscrição de cada unidade imobiliária, inclusive no caso de construção em condomínio referida na Lei Federal nº 4.591/1964, que trata de condomínios em edificações e incorporações imobiliárias.

Art. 4º No caso de incorporação imobiliária, para efeito de lançamento do ITIV as unidades transacionadas antes da conclusão da obra e entrega do Alvará de Habite-se serão informadas à Sefaz por meio da Declaração de Transação de Unidade Imobiliária - DTUI, no endereço eletrônico www.sefaz.salvadro.ba.gov.br.

Parágrafo único. O lançamento do Imposto incidente sobre as unidades imobiliárias vendidas após a data de emissão do Alvará de Habite-se será feito por meio da Declaração de Transação Imobiliária - DTI, no Portal da Secretaria Municipal da Fazenda, no endereço eletrônico http://www.sefaz.salvador.ba.gov.br.

Art. 5º Ao requerer a liberação do Alvará de Habite-se, o incorporador ratificará os dados cadastrais das unidades imobiliárias por meio da Declaração de Lançamento das Unidades Imobiliárias - DLUI.

Art. 6º Nos empreendimentos objeto de incorporação imobiliária e de condomínio de edificações, o incorporador ou o representante legal do condomínio serão responsáveis pela retenção e pelo recolhimento do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS em relação aos serviços contratados:

I - de construção civil e correlatos;

II - de administração de vendas, agenciamento, corretagem ou intermediação das unidades imobiliárias;

III - propaganda e publicidade;

IV - demais serviços relacionados à comercialização das unidades imobiliárias.

Parágrafo único. Fica o incorporador ou condomínio obrigado a:

I - exigir a Nota Fiscal de Serviços Eletrônica - NFS-e relativa ao serviço tomado;

II - emitir a Nota Fiscal do Tomador/Intermediário de Serviços Eletrônica - NFTS-e, quando o prestador for de outro município, ou quando o prestador de serviço estabelecido neste Município não emitir a correspondente NFS-e;

III - declarar na DTUI a corretora responsável pela administração das vendas das unidades imobiliárias, quando for o caso.

Art. 7º O Alvará de Habite-se somente será liberado após a comprovação da regularidade fiscal e cadastral do empreendimento junto a Secretaria Municipal de Urbanismo - SUCOM e a SEFAZ.

Parágrafo único. Para fins do disposto no caput deste artigo, considera-se regularidade fiscal do empreendimento:

I - o pagamento do ITIV do terreno e de todas as unidades imobiliárias transacionadas no empreendimento, ressalvadas as hipóteses de imunidade ou isenção;

II - o pagamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU do terreno objeto da incorporação imobiliária ou do condomínio de edificações, ressalvadas as hipóteses de imunidade ou isenção;

III - o cumprimento do disposto no art. 6º.

Art. 8º Na hipótese prevista no parágrafo único do art. 2º, a inscrição no CGA será baixada após a conclusão do empreendimento e a declaração de regularidade fiscal.

Art. 9º Na hipótese de descumprimento do disposto no art. 1º desta Instrução Normativa será aplicada a penalidade de até R$ 3.750,00 (três mil e setecentos e cinquenta reais) prevista no § 5º do art. 17 da Lei nº 7.186, de 27 de dezembro de 2006.

Art. 10. Fica revogada a Portaria nº 061, de 30 de junho de 2006.

Art. 11. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO SECRETÁRIO MUNICIPAL DA FAZENDA, em 11 de abril de 2016.

PAULO GANEM SOUTO
Secretário Municipal da Fazenda

INSEFAZ/DGRM Nº 12 /2016

ANEXO ÚNICO

DECLARAÇÃO DE DADOS DE UNIDADE IMOBILIÁRIA PARA CADASTRO PROVISÓRIO – DDUI

DECLARAÇÃO DE DADOS DE UNIDADE IMOBILIÁRIA PARA CADASTRO PROVISÓRIO - DDUI									
1 DO INCORPORADOR									
Razão Social:									
Endereço completo:								Alvará de Construção Nº:	
CGA:		CNPJ-CPF:		Telefone:		E-mail:			
2 DO EMPREENDIMENTO									
Denominação:								Inscrição:	
Logradouro:							Bairro:		
Categoria:		Atividade:			Nº da Coelba:			Nº da Embasa:	
Natureza:		USO:		Unidade:			Utilização		
Nº Elevadores:	Nº de Unidade:		Padrão:				Residencial	Comercial	Serviço	Misto
3 CARACTERÍSTICAS INDIVIDUAIS DO IMÓVEL									
Identificação		Área de Uso Privativo (m2)				Área Comum (m2) (d)	Área Real de Construção da Unidade (m2)	Fração ideal	Inscrição
Nº Apto./ Casa/Sala/Loja	Quant. de Vagas (cobertas-descob ertas)	vaga (a)	Unidade (b)	Depósito (c)	Área total Privativa (a+b+c)		Área Total (a+b+c+d)		