



ORIENTAÇÕES

Com a entrada em vigor da Lei Complementar nº 001/2025, de 23 de dezembro de 2025, bem como do Decreto nº 35/2026, de 21 de janeiro de 2026, foram alterados os procedimentos relativos ao cálculo do ISSQN e à emissão do Habite-se.

A partir dessas mudanças, para que a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano possa emitir o Habite-se, o proprietário da obra deverá, previamente, regularizar sua situação tributária junto à Secretaria Municipal da Fazenda, a fim de obter o Certificado de Regularidade Tributária da Obra (CRTO).

Diante das alterações introduzidas na legislação, apresentam-se, a seguir, orientações quanto aos procedimentos a serem observados, de modo a evitar imprevistos futuros.

1. DECLARAÇÃO TRIBUTÁRIA DE CONCLUSÃO DE OBRA (DTCO)

A **Declaração Tributária de Conclusão da Obra (DTCO)** foi instituída pelo **Decreto nº 35/2026**, com a finalidade de regulamentar a exigência prevista no **art. 194 da Lei Complementar nº 001/2025**, segundo a qual, **concluída a obra**, o proprietário deverá apresentar à **Administração Tributária** os documentos necessários à **apuração do ISSQN** incidente sobre a respectiva obra.

Desse modo, o **proprietário da obra ou seu representante legal** deverá **preencher e protocolar a DTCO**, a qual deverá estar **devidamente assinada**, seja **digitalmente, por meio da plataforma gov.br**, seja **manualmente, com reconhecimento de firma**.

A DTCO deverá ser protocolada **logo após a conclusão da obra**. Sendo o **prazo limite para sua apresentação de 36 (trinta e seis) meses**, contados a partir da **data de emissão do Alvará de Construção**.

Caso não seja protocolada dentro desse prazo, poderá ser instaurado um **Processo de Auditoria Fiscal (PAF)** pela Secretaria Municipal da Fazenda,



com a conseqüente **intimação do contribuinte**, além da **aplicação das multas punitivas** por descumprimento de obrigação acessória.

Para mais informações, observar os arts. 4º e 5º do Decreto nº. 35/2026.

2. DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA PARA O PROTOCOLO DA DTCO

Para protocolar a DTCO, são necessários os seguintes documentos:

1) documentos do imóvel:

- a) alvará de construção em arquivo digital, em nome do proprietário do imóvel;
- b) cópia do registro de imóveis, escritura de compra e venda, contrato de cessão de direitos, compromisso de compra e venda, contrato de comodato, contrato de permuta ou contrato de locação;
- c) projeto original aprovado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, em arquivo digital; e
- d) procuração, acompanhada dos documentos pessoais do procurador (RG e CPF), e demais elementos que comprovem a legitimidade de representação, quando aplicável.

2) documentos do proprietário da obra:

- a) cópia do documento de identificação e CPF, no caso de pessoa física;
- b) cópia do cartão do CNPJ, no caso de pessoa jurídica; e
- c) cópia da última alteração contratual registrada no órgão competente, no caso de pessoa jurídica.

3) documentos relativos à execução da obra:

- a) Declaração Tributária de Conclusão da Obra preenchida (Anexo I do Decreto nº. 35/2026);
- b) planilhas com a composição dos custos da obra (Anexos II, III e IV do Decreto nº. 35/2026), datadas e assinadas, em via impressa e em meio eletrônico, **se houver**;
- c) cópia dos contratos de prestação de serviços, **se houver**;
- d) arquivo digitalizado das notas fiscais eletrônicas dos serviços tomados, **se houver**;



- e) arquivo digitalizado e XML das notas fiscais eletrônicas de mercadoria, **se houver**;
- f) cópia dos contracheques ou holerites e das guias da Previdência Social (GPS), **se houver empregados registrados pelo proprietário**, conforme disposto no § 8º do art. 13 do Decreto nº. 35/2026;
- g) cópia da ficha cadastral relativa ao Cadastro Nacional de Obras ou matrícula CEI (Cadastro Específico do INSS) da obra; e
- h) arquivo digitalizado com fotografia da fachada do imóvel construído.

Para mais informações, observar o art. 6º do Decreto nº. 35/2026.

3. EXIGÊNCIAS RELATIVAS AOS DOCUMENTOS FISCAIS

É importante destacar que, para serem considerados na apuração, os documentos fiscais deverão atender a algumas exigências, conforme o seu tipo, a saber:

1) Quando se tratar de notas fiscais de prestação de serviço:

- a) **deve constar o CNO ou o endereço da obra**, conforme registrado no alvará de construção;
- b) a **discriminação correta dos serviços** realizados e incorporados à obra.
- c) Quando o prestador de serviço for **Microempreendedor Individual (MEI)**, o requerente deverá anexar **certidão negativa de tributos federais e municipais** do MEI para que as notas fiscais sejam deduzidas.

Para mais informações, observar o art. 14 do Decreto nº. 35/2026.

2) Quando se tratar de mão de obra registrada pelo proprietário da obra:

- a) comprovação de vínculo empregatício em nome do proprietário do imóvel;
- b) comprovação de pagamento de salários (contracheques ou holerites);
- c) comprovação de recolhimento de encargos sociais e trabalhistas;
- d) comprovação de registro junto ao Cadastro Nacional de Obras (CNO);
- e) certidão negativa de contribuições previdenciárias;
- f) certificado de regularidade do FGTS.

Para mais informações, observar o art. 13 do Decreto nº. 35/2026.



3) Quando se tratar de notas fiscais de mercadoria (empreitada global):

- a) refiram-se a materiais produzidos pelo prestador do serviço e que se incorporem direta e definitivamente à obra, haja destaque de ICMS na nota fiscal;
- b) sejam emitidas em nome do proprietário da obra; e
- c) indiquem o Cadastro Nacional de Obras (CNO) ou endereço da obra.

Ressalta-se conforme §6º do art. 13 do Decreto que as notas fiscais de materiais adquiridos em nome de sócios, terceiros vinculados ao proprietário da obra ou com endereço diferente do constante do alvará de construção, bem como aqueles adquiridos de terceiros pelas construtoras (§2º do Art. 193 da LC nº. 001/2025), não serão aceitas para abatimento da base de cálculo arbitrada ou do custo total arbitrado.

Para mais informações, observar o art. 13 do Decreto nº. 35/2026.

4. PREENCHIMENTO DAS PLANILHAS

Quando cabível, deverão ser apresentadas juntamente com a Declaração Tributária de Conclusão da Obra (DTCO): i) **planilha de serviço**, contendo informações relativas aos prestadores de serviço; ii) **planilha de mão de obra**, contendo valores gastos com mão de obra registrada; e iii) **planilha de materiais**, contendo informações relativas ao fornecimento destes.

Estas planilhas, juntamente com os documentos fiscais, subsidiarão a DTCO e a apuração do ISSQN relativo à obra.

Para mais informações, observar o art. 15 do Decreto nº. 35/2026.

5. NOS CASOS DE REFORMA

Nos casos em que o Alvará de Construção caracterizar a intervenção como reforma, a DTCO também deverá ser apresentada. Nessa hipótese, o cálculo obedecerá às mesmas regras aplicáveis à construção nova; contudo, poderão ser aplicados redutores de 40% ou de 20%, desde que seja apresentado Plano de Reforma elaborado em conformidade com os requisitos da NBR 16.280.



Para mais informações, observar o art. 9 do Decreto nº. 35/2026.

6. NOS CASOS DE REGULARIZAÇÃO DA OBRA

Ainda que se trate de regularização de obra, a DTCO deverá ser apresentada com o devido preenchimento das informações. Para fins de comprovação do reconhecimento da área construída, deverá ser anexado ao processo pelo menos um dos seguintes documentos:

- I. Documento de Arrecadação Municipal de IPTU de que conste a área construída há mais de 5 (cinco) anos;
- II. Certidão de Lançamento Tributário emitida pela Administração Tributária; ou
- III. Habite-se (parcial) emitido pela Secretaria competente.

Nos casos em que a conclusão da obra tenha ocorrido há mais de 5 (cinco) anos, devidamente comprovada, não haverá apuração de ISSQN. Contudo, cabe salientar que, caso não seja possível averiguar a existência da construção a mais de 5 (cinco) anos, a base de cálculo poderá ser arbitrada em relação à metragem não comprovada.

Para mais informações, observar o art. 17 do Decreto nº. 35/2026.

7. CERTIFICADO DE REGULARIDADE TRIBUTÁRIA DA OBRA (CRTO)

Após a entrega da DTCO e a realização da apuração pela Secretaria Municipal da Fazenda, estando o contribuinte regular ou vindo a regularizar-se, será expedido o CRTO, o qual constitui um dos documentos necessários para a abertura do processo de solicitação do Habite-se.

Para mais informações, observar o art. 20 do Decreto nº. 35/2026.

8. ÍNDICE PARA CÁLCULO E METODOLOGIA

O índice utilizado como referência para cálculo do custo total da obra será o Custo Unitário Básico de Construção (CUB-PR), correspondente à mão de obra acrescida dos encargos sociais, observando-se o padrão construtivo.



Contudo, nos casos de empreita global, o índice será o CUB-PR global (§1º do Art. 10).

Quanto a fórmula e metodologia que será utilizada, favor observar o Art. 18 do Decreto nº. 35/2026.

Para mais informações, observar o art. 10, 11 e 18 do Decreto nº. 35/2026.

9. INSTRUÇÕES NO PORTAL

Com o objetivo de facilitar o atendimento ao contribuinte, **estão disponíveis no portal abaixo** as instruções para o protocolo da **DTCO**, **simulador do cálculo de ISSQN**, bem como os **modelos e as documentações** necessárias ao seu preenchimento, conforme exigido pelo Decreto nº. 35/2026, tais como:

- Modelo da Declaração Tributária de Conclusão da Obra;
- Planilha de Serviços;
- Planilha de Mão de Obra registrada;
- Planilha de Materiais.

Basta acessar o link:

www.franciscobeltrao.pr.gov.br/financas/dtco

10. INFORMATIVO

A título de informação segue alguns tipos de serviço que incorporam a obra e as notas fiscais podem ser apresentadas:

- Serviços da construção que envolvam desde parte da fundação, alvenaria, reboco;
- Serviços de pintura;
- Serviços elétricos;
- Serviços de encanamento e esgoto;
- Serviços de serralharia, armação e cobertura;
- Aplicação de cerâmica e porcelanato, piso laminado/vinílico e gesso;
- Instalação de vidros e/ou estruturas metálicas;



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

- Serviços de concretagem;
- Instalação de elevador, sistema de ar condicionado, sistema de aquecimento, sistema de energia solar.
- Serviços de terraplanagem.

Esses são alguns tipos de serviço, mas nada impede que outros serviços que foram realizados e incorporados na sua obra possam ser utilizados para justificar o custo total da mesma, por isso solicite a nota fiscal de serviços.