

**Os arts. 1º a 5º foram revogados pelo DEC. nº 24.194, de 30/08/2013
Alterado pelo Dec. nº 14.116/2002
DOM DE 10 A 14/11/1991**

DECRETO Nº 9.207 de 11 de novembro de 1991

Dispõe sobre os elementos para a fixação da base de cálculo de terrenos e de edificações e para fatores de valorização, desvalorização e avaliação especial de unidades imobiliárias.

O PREFEITO MUNICIPAL DO SALVADOR, CAPITAL DO ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições e com fundamento nos artigos 146 a 148, 150 e 278 da Lei nº 4.279/90,

DECRETA:

Art. 1º REVOGADO PELO DEC. Nº 24.194, de 30/08/2013.

NOTA: O art. 1º foi revogado pelo Dec. nº 24.194, de 30/08/2013.

Redação original:

Art. 1º Na avaliação das unidades imobiliárias serão utilizados como critérios técnicos aqueles constantes do presente Decreto.

Art. 2º REVOGADO PELO DEC. Nº 24.194, de 30/08/2013.

NOTA: O art. 2º foi revogado pelo Dec. nº 24.194, de 30/08/2013.

Redação original:

Art. 2º Para a fixação da base de cálculo do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana será estabelecido o valor venal da unidade imobiliária, resultante do somatório dos valores Unitários Padrão - VUP do terreno e da edificação, multiplicados pelas respectivas áreas, obedecidas as disposições do art. 148 da Lei nº 4.279/90.

SEÇÃO I - DO TERRENO

Art. 3º REVOGADO PELO DEC. Nº 24.194, de 30/08/2013.

NOTA: O art. 3º foi revogado pelo Dec. nº 24.194, de 30/08/2013.

Redação original:

Art. 3º O valor unitário do metro quadrado do terreno será estabelecido por logradouro ou trecho de logradouro, observando-se:

I - a sua localização;

II - os serviços e equipamentos existentes;

III - o mercado imobiliário;

IV - as diretrizes definidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e legislação complementar deste Município;

V - outros critérios técnicos que durante o processo de avaliação forem julgados pertinentes.

§ 1º Para definição do valor unitário serão adotados padrões de referência, específicos por área com predominância de uso, de acordo com os indicadores abaixo relacionados;

I - logradouros de uso residencial:

a) quanto à localização do logradouro, deverá estar situado em bairro ocupado, predominantemente, por classe de renda média baixa;

b) quanto a serviços e equipamentos deverá existir:

1 - rede de abastecimento de água;

2 - iluminação pública;

3 - sistema de drenagem de superfície;

4 - pavimentação;

5 - uma escola de 1º grau, 1º nível, no máximo, a quatrocentos metros do logradouro.

- c) quanto ao mercado imobiliário, o valor do metro quadrado do terreno deve representar a moda da categoria na respectiva classe de renda;
- d) quanto às diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano:
- 1 - o bairro deverá situar-se em Área de Expansão Urbana de Prioridade II, AEU-PII;
 - 2- o logradouro deverá ser uma via local;
 - 3- a zona de uso deverá ser residencial;
 - 4- o índice de utilização deverá ser 1 (hum);
 - 5- o índice de ocupação deverá ser 0,6 (seis décimos);
 - 6- a área do lote predominante no logradouro deverá ser de 250 m2 (duzentos e cinquenta metros quadrados).
- II - logradouros de uso comercial e de serviços:
- a) quanto à localização do logradouro, deverá estar situado em área comercial acessível, predominantemente, à classe de renda média baixa;
 - b) quanto a serviços, deverá atender aos mesmos indicadores do uso residencial, não sendo necessária a existência de escola nas imediações;
 - c) quanto ao mercado imobiliário, deverá atender ao mesmo indicador da categoria residencial;
 - d) quanto às diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano:
- 1- a área deverá situar-se em Subcentro;
 - 2- a zona de uso deverá ser comercial e de serviços;
 - 3- a área do lote predominante no logradouro deverá ser de 250 m2 (duzentos e cinquenta metros quadrados).
- III - logradouros de uso industrial:
- a) quanto à localização do logradouro, deverá estar situado em área industrial ocupada, predominantemente, por indústrias de pequeno porte;
 - b) quanto ao mercado imobiliário, deve atender ao mesmo indicador da categoria residencial;
 - c) quanto as diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano:
- 1- a área deverá situar-se em área de Expansão Industrial;
 - 2- o logradouro deve ser uma via local;
 - 3- a zona de uso deverá ser industrial;
 - 4- o índice de utilização deverá ser 0,8 (oito décimos);
 - 5- o índice de ocupação deverá ser 0,6 (seis décimos);
 - 6- a área do lote predominante no logradouro deverá ser de 360 m2 (trezentos e sessenta metros quadrados).
- § 2º Entende-se como classe de renda média baixa o extrato de população que ocupe unidades imobiliárias de padrão construtivo médio, estabelecido no Parágrafo 1º do art. 4º deste Decreto.

SEÇÃO II - DA EDIFICAÇÃO

Art. 4º **REVOGADO PELO DEC. Nº 24.194, de 30/08/2013.**

NOTA: O art. 4º foi revogado pelo Dec. nº 24.194, de 30/08/2013.

Redação original:

Art. 4º O valor unitário do metro quadrado de edificação será estabelecido, observando-se:

I - o padrão construtivo;

II - os serviços e equipamentos existentes;

III - outros critérios técnicos que durante o processo de avaliação forem julgados pertinentes.

§ 1º Os padrões construtivos das unidades imobiliárias, segundo as principais categorias de uso, são os seguinte:

I - para as unidades imobiliárias da categoria de uso Comercial e de Serviços - código 10:

Código	Padrão Construtivo
10-a	alto luxo
10-b	luxo
10-d	bom
10-e	médio
10-f	simples
10-g	precário

II - para as unidades imobiliárias da categoria de uso Industrial - código 40:

Código	Padrão Construtivo
40-c	alto
40-d	bom
40-e	médio
40-f	simples
40-g	precário

III - para as unidades imobiliárias da categoria de uso Residencial - código 60:

a) subcategoria de uso Apartamento - código 61:

Código	Padrão Construtivo
61-a	alto luxo
61-b	luxo
61-d	bom
61-e	médio
61-f	simples

b) Subcategoria de uso Casa - Código 65

Código	Padrão Construtivo
65-a	alto luxo
65-b	luxo
65-d	bom
65-e	médio
65-f	simples
65-g	Precário

IV - para as unidades imobiliárias das categorias de uso Especial e Institucional - código 70/80:

a) subcategoria de uso Cultura, Esportes, Hotéis, Recreação, Lazer, Culto e similares - código 71:

Código	Padrão Construtivo
71-c	alto
71-d	bom
71-e	médio
71-f	simples

b) subcategoria de uso Saúde, Educação, Assistência Social, Ação Comunitária, Administração Pública, Segurança Pública, Ação

Classista, Cooperativismo e similares - código 74:

Código	Padrão Construtivo
74-c	alto
74-d	bom
74-e	médio
74-f	simples

c) subcategoria de uso Abastecimento, Armazenamento e similares - código 77:

Código	Padrão Construtivo
77-c	alto
77-d	bom
77-e	médio
77-f	simples

d) subcategoria de uso Centros Comerciais “Shopping Centers” e similares - código 80:

Código	Padrão Construtivo
80-c	alto
80-d	bom
80-e	médio
80-f	simples

e) subcategoria de uso Abastecimento de Combustíveis e similares - código 83:

Código	Padrão Construtivo
83-d	bom
83-e	médio
83-f	simples

f) subcategoria de uso Cemitérios e Similares - código

Código	Padrão Construtivo
86-d	bom
86-e	médio
86-f	simples

V - para as unidades imobiliárias da categoria de uso Rural - código 90:

Código	Padrão Construtivo
90-b	luxo
90-d	bom
90-e	médio
90-f	simples
90-g	precário

§ 2º Os critérios para o enquadramento dos padrões construtivos são:

I - os materiais e acabamentos empregados na fachada principal da unidade imobiliária;

II - as características estruturais;

III - os equipamentos especiais que servem a unidade imobiliária.

§ 3º Os parâmetros para a fixação dos valores unitários de edificação e o enquadramento de acordo com os padrões construtivos, estabelecidos no Parágrafo 1º deste artigo, são os constantes do Anexo I que se constitui como parte integrante deste Decreto.

§ 4º Quando a unidade imobiliária for constituída por edificação com usos ou padrões construtivos distintos, o valor da edificação, para efeito de cálculo do imposto, corresponderá ao somatório dos respectivos valores apurados proporcionalmente à área de cada edificação, conforme o seu uso e/ou padrão construtivo. (Parágrafo acrescentado pelo Decreto no 14.116/02).

§ 5º O disposto no § 4º se aplica à parte da edificação de padrão inferior que corresponder a, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total edificada, não se aplicando às edificações verticais. (Parágrafo acrescentado pelo Decreto no 14.116/02).

SEÇÃO III — DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 5º REVOGADO PELO DEC. Nº 24.194, de 30/08/2013.

NOTA: O art. 5º foi revogado pelo Dec. nº 24.194, de 30/08/2013.

Redação original:

Art. 5º As informações necessárias para o enquadramento deverão constar do cadastro imobiliário, cabendo à Secretária Municipal da Fazenda adotar os procedimentos necessários à sua permanente atualização.

§ 1º A atualização das informações cadastrais será efetivada:

I - pelo contribuinte através de declaração espontânea;

II - através de processo de recadastramento imobiliário;

III - via auto de infração.

§ 2º Procedido o reenquadramento, o contribuinte poderá requerer revisão e reavaliação sempre que considerar sua unidade imobiliária não compatível com os parâmetros estabelecidos.

Art. 6º As unidades imobiliárias serão valorizadas em função:

I - da sua situação em relação aos logradouros;

II - REVOGADO PELA LEI Nº 6.250/02

NOTA: O inciso II do art. 6º foi revogado pela Lei nº 6.250/02.

Redação original:

“II - da existência de elevadores E OUTROS EQUIPAMENTOS DE CIRCULAÇÃO MECÂNICA”.

§ 1º Com relação ao Inciso I, serão aplicados percentuais sobre o valor do terreno de acordo com os parâmetros que se encontram no Anexo II deste Decreto.

§ 2º REVOGADO PELA LEI Nº 6.250/02

NOTA: O § 2º do art. 6º foi revogado pela Lei nº 6.250/02.

Redação original:

“Parágrafo 2º Com relação ao Inciso II, será aplicado um fator de valorização sobre o valor da edificação de acordo com os parâmetros abaixo:

I — número dos elevadores e equipamentos de circulação mecânica que servem à unidade imobiliária;

II — tipo de elevadores e de circulação mecânica”.

§ 3º Os parâmetros para aplicação do fator de valorização são aqueles estabelecidos no Anexo I deste Decreto”.

§ 4º REVOGADO PELA LEI Nº 6.250/02

NOTA: O § 4º do art. 6º foi revogado pela Lei nº 6.250/02.

Redação original:

“Parágrafo 4º A aplicação dos fatores de valorização para elevadores não é excludente, observando-se, no entanto, que a correção não poderá ser superior a 20% do valor da edificação”.

Art. 7º REVOGADO PELA LEI N. 7.186/06

NOTA: O art. 7º foi revogado pela Lei nº 7.186/2006.

Redação original:

“Art. 7º - Às unidades imobiliárias edificadas será aplicado um fator de depreciação sobre a área de construção em função da sua idade; até o limite de 40 (quarenta) anos e o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

Parágrafo 1º — A depreciação será procedida mediante solicitação do contribuinte que deverá comprovar a idade do imóvel

Parágrafo 2º — Para a comprovação da idade, o contribuinte deverá apresentar o alvará de habite-se ou de reforma ou de reparos gerais ou outro documento que, a critério da Secretaria Municipal da Fazenda, justifique a solicitação.

Parágrafo 3º — Os parâmetros para aplicação do fator de depreciação são aqueles estabelecidos no Anexo I deste Decreto”.

Art. 8º Critérios de avaliação especial serão aplicados somente mediante requerimento do contribuinte, quando os terrenos poderão ser considerados desvalorizados devido a:

I - formas extravagantes;

II - conformações topográficas desfavoráveis;

III - alagamentos, pântanos e inundações periódicas;

IV - natureza do solo que dificulte a sua ocupação com construções ou outros usos;

V - outras situações de terrenos, cujas dimensão e área não permitam a aplicação dos Índices estabelecidos pela legislação municipal, em especial a do Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e legislação complementar.

§ 1º São considerados terrenos de formas extravagantes os que ofereçam dificuldade de acesso e de ocupação, com:

I - frente de até 3m (três metros), área total do terreno acima de 300m (trezentos metros) e perímetro muito irregular;

II - forma de triângulo acentuadamente oblíquo ou obtuso;

III - outras formas que resultem em desvalorização e que, a critério da Secretaria Municipal da Fazenda, forem julgados procedentes.

§ 2º São considerados terrenos de conformações topográficas desfavoráveis os que ofereçam dificuldade de acesso e de ocupação, com:

I - barrancos com mais de 4 m (quatro metros) de altura acima ou abaixo do nível do logradouro de acesso;

II - terrenos com topografia irregular e muito íngremes, com declividade acima de 30% (trinta por cento) para acima ou para abaixo do logradouro que lhes dá acesso.

§ 3º Quanto a alagamentos e inundações periódicas bem como pântanos, terrenos que exijam altos investimentos de drenagem, construção, aterro ou outras soluções para possibilitar sua ocupação.

§ 4º Quanto a natureza do solo, os terrenos remanescentes de pedreiras ou outros tipos de jazidas que exijam altos investimentos para sua reconstituição e aqueles situados em solos instáveis ou “formação ilhas”, que exijam altos investimentos para a implantação das fundações ou a contenção das encostas.

Art. 9º Este Decreto entrará em vigor a partir da data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DO SALVADOR, em 11 de novembro de 1991.

FERNANDO JOSÉ GUIMARÃES ROCHA

Prefeito

EXTE TEXTO NÃO SUBSTITUI O PUBLICADO NO DOM DE 10 A 14/11/1991