

**DOM DE 31/08/2013 A 02/09/2013**  
**Republicado no DOM de 06/09/2013**

**DECRETO N º 24.194, de 30 de agosto de 2013**

Regulamenta a metodologia para a fixação dos Valores Unitários Padrão (VUP) de terreno e de construção e os critérios técnicos para a elaboração da Planta Genérica de Valores – PGV, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DO SALVADOR, CAPITAL DO ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições e com fundamento nos artigos 64 a 70 da Lei nº 7.186, de 27 de dezembro de 2006.

**DECRETA:**

Art. 1º Os critérios técnicos deste Decreto serão utilizados na avaliação das unidades imobiliárias constantes do Cadastro Imobiliário, para fins de fixação dos Valores Unitários Padrão (VUP) de terreno e de construção, de acordo com o disposto no art. 67 da Lei nº 7.186/2006.

Art. 2º Para a fixação da base de cálculo do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU será estabelecido o valor venal da unidade imobiliária, resultante do somatório do Valor Unitário Padrão – VUP do terreno e de construção, multiplicados pelas respectivas áreas e pelos fatores de correção aplicáveis a cada caso, obedecidas as disposições do art. 69 da Lei nº 7.186/2006.

**SEÇÃO I – DOS SETORES FISCAIS**

Art. 3º Ficam criados os Setores Fiscais, conforme Anexos I e II deste Decreto, que consistem em áreas delimitadas do território do Município, de acordo com as características sócio-econômicas, de infraestrutura e outros dados constantes do cadastro imobiliário municipal.

**SEÇÃO II – DAS ZONAS FISCAIS**

Art. 4º Ficam criadas as Zonas Fiscais, conforme os Anexos III e IV deste Decreto, que consistem em delimitar áreas do território do Município que agrupam Setores Fiscais, de acordo com a renda “per capita” preponderante, com o

objetivo de estabelecer Fatores de Correção, específicos para cada Zona considerada, a serem aplicados sobre o VUP-construção, tornando mais equânime a tributação das unidades imobiliárias construídas.

### **SEÇÃO III – DAS FONTES DE PESQUISA DE VALORES**

Art. 5º Para a formação de uma base de dados consistente e representativa do conjunto dos imóveis a serem avaliados e sobre os valores praticados no mercado imobiliário poderão ser consideradas como fontes de informação e pesquisa:

I – os dados das transações imobiliárias efetuadas e constantes das guias do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis – ITIV;

II – as informações constantes do cadastro imobiliário municipal;

III – as ofertas de vendas constantes em anúncios de jornais, televisão, revistas especializadas, sites de imobiliárias e incorporadoras e outros meios onde os mesmos sejam divulgados;

IV – as informações obtidas em outros órgãos da Administração Pública, agentes financeiros e seguradoras;

V – as informações e pesquisas divulgadas por órgãos de classe, associações e entidades relacionadas à Engenharia de Avaliações e ao mercado imobiliário;

VI – as declarações de atividades imobiliárias prestadas pelas construtoras, incorporadoras, imobiliárias, administradoras de imóveis, leiloeiros oficiais e outras pessoas físicas ou jurídicas;

VII – outras fontes que sejam consideradas pertinentes.

### **SEÇÃO IV – DO VUP-CONSTRUÇÃO**

Art. 6º O valor unitário do metro quadrado da construção será estabelecido observando-se:

I – o custo de construção;

II – os Fatores de Localização constantes do Anexo V;

III – outros critérios técnicos usuais.

## SEÇÃO V – DO VUP-TERRENO

Art. 7º O valor unitário padrão do metro quadrado do terreno será estabelecido por logradouro, trecho de logradouro ou face de quadra, observando-se:

I – quanto às características da região onde estiver situado o terreno, os serviços e equipamentos de infraestrutura urbana disponíveis, tais como:

- a) iluminação pública;
- b) sistema de drenagem de superfície;
- c) pavimentação;
- d) sistema viário;
- e) rede de esgoto.

II – quanto às características próprias do imóvel:

- a) área;
- b) topografia;
- c) forma;
- d) posição.

III – quanto às diretrizes de uso e ocupação do solo definidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – PDDU e legislação complementar: tributação diferenciada para terrenos edificados e não edificados;

IV – quanto à fonte de pesquisa: o levantamento dos valores de transações registradas na base de dados do ITIV da SEFAZ do período de 2009 a maio de 2013;

V – quanto ao tratamento dos dados: as operações imobiliárias selecionadas, considerando-se os valores a preços de maio de 2013 e ponderadas de acordo com os pesos do Anexo VII.

VI – quanto ao cálculo dos valores:

- a) apuração do VUP médio para cada Setor Fiscal;
- b) apuração do VUP específico de cada logradouro definido com base no VUP médio de cada Setor Fiscal, ponderado pelos Fatores de Características do Logradouro, constantes do Anexo VI;

VII – outros critérios técnicos usuais.

## **SEÇÃO VI — DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 8º Para efeito da Planta Genérica de Valores para o exercício de 2014, os Valores Unitários Padrão de Terreno e de Construção serão equivalentes a 80% (oitenta por cento) do valor apurado na forma estabelecida neste Decreto.

Art. 9º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especificamente os artigos 1º a 5º do Decreto nº 9.207, de 11 de novembro de 1991.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DO SALVADOR, em 30 de agosto de 2013.

**ANTONIO CARLOS PEIXOTO DE MAGALHÃES NETO**

Prefeito

**JOÃO INÁCIO RIBEIRO ROMA NETO**

Chefe de Gabinete do Prefeito

**MAURO RICARDO MACHADO COSTA**

Secretário Municipal da Fazenda

**ESTE TEXTO NÃO SUBSTITUI O PUBLICADO NO DOM DE  
31/08/2013 A 02/09/2013.**