

**DOM DE 17/07/2013**

**ALTERADO PELO DEC. Nº 26.873, de 11/12/2015.**

**DECRETO N º 24.058, de 16 de julho de 2013**

Regulamenta dispositivos da Lei nº 7.186, de 27 de dezembro de 2006 – Código Tributário e de Rendas do Município do Salvador, e suas alterações, na parte que dispõe sobre o Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos - ITIV, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DO SALVADOR, CAPITAL DO ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições que lhe conferem o inciso V, do art. 52, da Lei Orgânica do Município e no art. 328 da Lei nº 7.186, de 27 de dezembro de 2006,

DECRETA:

**DO FATO GERADOR**

Art. 1º O Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos - ITIV, a qualquer título, por ato oneroso, tem como fato gerador:

I - a transmissão de bens imóveis, por natureza ou por acessão física;

II - a transmissão de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia e as servidões;

III - a cessão de direitos de aquisição relativos às transmissões referidas nos incisos anteriores.

Art. 2º Ocorre o fato gerador sempre que o imóvel objeto da transferência da propriedade ou dos direitos a ele relativos se situe no território deste Município, ainda que o respectivo ato ou contrato tenha sido realizado em outro Município.

Art. 3º Estão compreendidos na incidência do imposto:

I - a compra e venda, inclusive para entrega futura;

II - a doação em pagamento;

III - a permuta;

IV – o valor dos imóveis que, na divisão de patrimônio comum ou na partilha, forem atribuídos a um dos cônjuges separados ou divorciados, ao cônjuge supérstite ou a qualquer herdeiro, acima da respectiva meação ou quinhão, considerando, em conjunto, apenas os bens imóveis constantes do patrimônio comum ou monte-mor;

V - a arrematação, adjudicação e a remição;

VI - o uso, o usufruto e a enfiteuse;

VII - a cessão de direitos decorrentes de compromissos de compra e venda;

VIII - a cessão de direitos a sucessão, sobre bens imóveis;

IX - a cessão de benfeitorias e construções em terreno comprometido a venda ou alheio;

X - a cessão de direitos do arrematante ou adjudicatário, depois de assinado o auto de arrematação ou adjudicação;

XI – a cessão de direitos reais;

XII - o mandato em causa própria ou com poderes equivalentes para transmissão de bem imóvel ou direito e seu substabelecimento, salvo quando outorgado para o mandatário receber a escritura definitiva do imóvel;

XIII – a instituição e a extinção do direito de superfície;

XIV – a resolução, por inadimplência, da propriedade fiduciária de coisa imóvel, prevista na Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

XV - quaisquer outros atos ou contratos translativos de propriedade de imóveis ou de direitos a eles relativos, situados no Município, sujeitos a transcrição, na forma da lei;

## **DA NÃO INCIDÊNCIA**

Art. 4º O imposto não incide:

I – no mandato em causa própria ou com poderes equivalentes e seu substabelecimento, quando outorgado para o mandatário receber a escritura definitiva do imóvel;

II – sobre a transmissão de bem imóvel, quando este voltar ao domínio do antigo proprietário por força da retrovenda, de retrocessão ou pacto de melhor comprador;

III – sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoas jurídicas, em pagamento de capital subscrito, até o limite da subscrição;

IV – sobre a transmissão de bens ou direitos dos mesmos alienantes, em decorrência de sua desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica a que foram conferidos;

V – sobre a transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica;

VI – sobre a constituição e a resolução da propriedade fiduciária de coisa imóvel, prevista na Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

§ 1º O disposto nos incisos III a V deste artigo não se aplica quando a pessoa jurídica adquirente tiver como atividade preponderante a compra e venda de bens imóveis e seus direitos reais, a locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

§ 2º Considera-se caracterizada a atividade preponderante quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos 02 (dois) anos anteriores e nos 02 (dois) anos subseqüentes á aquisição, decorrer das transações mencionadas no § 1º.

§ 3º Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 02 (dois) anos antes dela, a preponderância referida no § 2º será apurada levando-se em conta os 03 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.

§ 4º Verificada a preponderância referida no § 1º, tornar-se-á devido o imposto, corrigido monetariamente, nos termos da lei vigente à data da aquisição, sobre o valor dos bens ou direitos, nessa data.

§ 5º O disposto no § 1º não se aplica à transmissão de bens ou direitos quando realizada em conjunto com a da totalidade do patrimônio da pessoa jurídica alienante.

§ 6º O benefício previsto no inciso III do *caput* fica limitado ao valor dos bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoas jurídicas em realização de capital, devendo o valor excedente, se houver, que constituir crédito do subscritor ou de terceiros, ser oferecido à tributação.

§ 7º Não será necessária a verificação da atividade preponderante indicada no § 2º, quando no objeto social da pessoa jurídica constar as atividades previstas no § 1º.

§ 8º Deverá incidir o imposto, quando a pessoa jurídica adquirente dos bens ou direitos tiver existência em período inferior ao previsto nos §§ 2º e 3º deste artigo.

## **DA BASE DE CÁLCULO**

Art. 5º A base de cálculo do imposto é:

I - nas transmissões em geral, a título oneroso, o valor dos bens ou direitos transmitidos;

II - na arrematação judicial ou administrativa, adjudicação, remição ou leilão, o valor do maior lance, observado o disposto no art. 6º.

Parágrafo único. Não serão abatidas da base de cálculo do imposto quaisquer dívidas que onerem o imóvel.

Art. 6º A base de cálculo do imposto, em qualquer hipótese, não poderá ser inferior ao Valor Venal Atualizado – VVA dos bens ou direitos transmitidos.

Parágrafo único. Considera-se Valor Venal Atualizado - VVA dos bens ou direitos transmitidos, o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado.

Art. 7º A Secretaria Municipal da Fazenda tornará públicos os valores venais atualizados dos imóveis inscritos no Cadastro Imobiliário Fiscal do Município do Salvador, por meio da internet, no Portal da Secretaria Municipal da Fazenda, no endereço eletrônico <http://www.sefaz.salvador.ba.gov.br>.

§ 1º Os valores venais dos imóveis serão atualizados periodicamente, de forma a assegurar sua compatibilização com os valores praticados no Município, por meio de pesquisa e coleta amostral permanente dos preços correntes das transações e das ofertas à venda do mercado imobiliário.

§ 2º Os valores venais dos imóveis a que se refere o *caput* deste artigo têm presunção relativa e poderá ser afastada se:

I – o valor da transação for superior;

II – a Administração Tributária aferir base de cálculo diferente em procedimentos relativos, dentre outros, a avaliação especial, arbitramento e impugnação de lançamento;

III – a Administração Tributária constatar erro, fraude ou omissão, por parte do sujeito passivo ou terceiro, em benefício daquele, na declaração dos dados do imóvel inscrito no Cadastro Imobiliário Fiscal e utilizados no cálculo do valor venal divulgado.

§ 3º Na falta da divulgação do Valor Venal Atualizado – VVA do imóvel até a data prevista para o pagamento do imposto, o contribuinte deverá solicitar à unidade competente da Secretaria Municipal da Fazenda a disponibilização do referido valor.

## **DAS ALÍQUOTAS**

Art. 8º O imposto será calculado aplicando-se sobre a base de cálculo as seguintes alíquotas:

I - 1,0 % (um por cento) para as transmissões de imóveis populares;

II – 3,0 % (três por cento) nas demais transmissões.

Parágrafo único. Para efeito do enquadramento como imóvel popular de que trata o inciso I do *caput*, a unidade

habitacional deverá satisfazer, simultaneamente, aos seguintes requisitos:

- I – ser destinada à residência;
- II – ter área construída privativa limitada a 39,56 m<sup>2</sup> (trinta e nove, cinquenta e seis metros quadrados);
- III – ter valor venal atualizado de até R\$ 44.996,73 (quarenta e quatro mil, novecentos e noventa e seis reais e setenta e três centavos).

### **DO CONTRIBUINTE E DO RESPONSÁVEL**

Art. 9º É contribuinte do imposto:

- I - nas transmissões, por ato oneroso, o adquirente;
- II - nas cessões de direitos decorrentes de compromisso de compra e venda, o cedente;
- III – nas transmissões exclusivamente de direitos à aquisição de bens imóveis, quando o adquirente tiver como atividade preponderante a compra e venda desses bens ou direitos, a sua locação ou arrendamento mercantil, o transmitente;
- IV – nas instituições e nas cessões do direito de superfície, o superficiário e o cedente;
- V – nas permutas, cada um dos permutantes.

Parágrafo único. Nas hipóteses do § 3º do art. 14, é responsável pelo pagamento do imposto, na qualidade de substituto tributário, a incorporadora imobiliária, em relação às unidades imobiliárias para entrega futura que negociar.

Art. 10. Respondem solidariamente pelo pagamento do imposto:

- I - o transmitente;
- II - o cessionário;
- III - os tabeliães, escritvães e demais serventuários de ofício, relativamente aos atos por eles ou perante eles praticados, em razão de seu ofício, ou pelas omissões de que forem responsáveis.

### **DO LANÇAMENTO**

Art. 11. O imposto será lançado com base na declaração do contribuinte, por meio da Declaração de Transação Imobiliária – DTI, por meio da internet, no Portal da Secretaria Municipal da Fazenda, no endereço eletrônico <http://www.sefaz.salvador.ba.gov.br>.

Parágrafo único. A omissão de informações ou a prestação de declarações falsas na DTI configuram hipótese de

crime contra a ordem tributária prevista na Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, sem prejuízo das demais sanções penais e administrativas cabíveis.

Art. 12. Caso o contribuinte não concorde com o valor atribuído ao imóvel pela Secretaria Municipal da Fazenda, poderá requerer avaliação especial, apresentando os dados da transação e os fundamentos do pedido, na forma prevista em Instrução Normativa da SEFAZ, que poderá, inclusive, viabilizar a formulação do pedido por meio eletrônico.

Art. 13. Quando for o caso de imunidade, isenção ou não incidência do imposto, reconhecidas na forma da legislação vigente, a SEFAZ informará mediante declaração expedida pela Coordenadoria de Tributos Imobiliários, devendo o teor da declaração ser literalmente transcrito no instrumento de transmissão.

## DO PAGAMENTO

Art. 14. O imposto será pago, mediante documento próprio de arrecadação:

I - até a data da lavratura do instrumento hábil que servir de base à transmissão;

II - até 30 (trinta) dias, contados da data da decisão transitada em julgado, se o título da transmissão for decorrente de sentença judicial.

§ 1º O prazo previsto no inciso II do *caput* vencerá antes do registro do instrumento translativo no Cartório de Registro de Imóveis competente, ainda que isto ocorra antes de expirados os respectivos prazos.

§ 2º O pagamento será efetuado em rede bancária autorizada.

§ 3º É atribuída ao sujeito passivo a obrigação do pagamento do imposto, quando ocorrer a:

I – assinatura do contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária para entrega futura;

II – confissão de dívida pelo contribuinte, com solicitação da expedição de documento próprio de arrecadação para pagamento integral, antes da ocorrência do fato gerador.

---

NOTA: A OBRIGAÇÃO PREVISTA NO INCISO I DO § 3º FOI SUSPENSA EM RAZÃO DA MEDIDA LIMINAR PROFERIDA PELO TRIBUNAL PLENO DE JUSTIÇA DA BAHIA NOS AUTOS DA ADI 022556-93.2014.05.0000, A PARTIR DE 09 DE JUNHO DE 2017.

---

Art. 15. Quando se tratar de unidade imobiliária para entrega futura, o imposto poderá ser pago das seguintes formas:

I – à vista, no prazo de até 30 (trinta) dias, a contar da data da assinatura do contrato de promessa de compra e venda para entrega futura, com o desconto de até 10% (dez por cento);

II – parcelado em até 12 (doze) prestações, mensais e consecutivas, vencendo a primeira em até 30 (trinta) dias, a contar da data da assinatura do contrato de promessa de compra e venda para entrega futura, desde que a quitação do parcelamento se dê até o Alvará de Habite-se;

§ 1º Para efeito deste artigo, considera-se a venda de unidade imobiliária para entrega futura quando a aquisição ocorrer antes da concessão do Alvará de Habite-se.

§ 2º As parcelas previstas no inciso II do caput deste artigo serão atualizadas com base na variação mensal do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, acrescidas de juros de 1% (um por cento) ao mês.

§ 3º Na cessão de direitos decorrente de contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária para entrega futura, o cessionário é o responsável pelo pagamento do imposto.

---

**NOTA 2: A OBRIGAÇÃO DO PAGAMENTO ANTECIPADO DO ITIV, NAS CONDIÇÕES PREVISTAS NO ART. 15 FOI SUSPensa EM RAZÃO DA MEDIDA LIMINAR PROFERIDA PELO TRIBUNAL PLENO DE JUSTIÇA DA BAHIA NOS AUTOS DA ADI 022556-93.2014.05.0000, A PARTIR DE 09 DE JUNHO DE 2017.**

**NOTA 1:** Redação atual do art. 15, dada pelo Dec. nº 26.873, de 11/12/2015.

**Redação original:**

Art. 15. Quando se tratar de aquisição de unidade imobiliária, decorrente de incorporação imobiliária, por meio de contrato de promessa de compra e venda para entrega futura, a incorporadora imobiliária, na qualidade de substituto tributário, fica obrigada ao pagamento do ITIV, devendo o seu recolhimento ocorrer à vista, no prazo de até 30 (trinta) dias da data da assinatura do contrato.

Parágrafo único. Para efeito deste artigo, considera-se a venda de unidade imobiliária para entrega futura quando a aquisição ocorrer antes da concessão do Alvará de Habite-se.

---

## DA RESTITUIÇÃO

Art. 16. O imposto será restituído, no todo ou em parte, nas seguintes hipóteses:

I - quando não se realizar o ato ou o contrato em virtude do qual houver sido pago;

II - quando declarada a nulidade, por decisão judicial transitada em julgado, do ato em virtude do qual o imposto houver sido pago;

III - quando for reconhecido, posteriormente ao pagamento do imposto, o direito à isenção, imunidade ou não incidência;

IV - quando o imposto houver sido pago a maior.

§ 1º Nos caso do inciso III do *caput*, a pessoa física ou jurídica deverá provar que ao tempo do fato gerador já preenchia os pressupostos para gozar do benefício.

§ 2º A restituição do imposto será atualizada monetariamente nas mesmas bases e condições fixadas para a atualização monetária dos débitos do imposto, devendo ser acompanhada do valor das penalidades e acréscimos legais recolhidos indevidamente

.Art. 17. O direito de pleitear a restituição extingue-se no prazo de 05 (cinco) anos, contados:

I - da data do recolhimento, nas hipóteses dos incisos I, III e IV do art. 16;

II - da data em que transitar em julgado a decisão judicial definitiva, na hipótese do inciso II do art. 16.

Art. 18. O pedido de restituição será formulado à Secretaria Municipal da Fazenda e instruído com documentos que comprovem o seu enquadramento em uma das hipóteses elencadas no art. 16.

Art. 19. Prescreve em 02 (dois) anos a ação anulatória judicial da decisão administrativa que indeferir o pedido de restituição.

Parágrafo único. O prazo de prescrição interrompe com o início da ação judicial, recomeçando o seu curso por metade, a partir da data da intimação validamente feita ao representante judicial da Fazenda Pública Municipal.

## **DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES**

Art. 20. O descumprimento de obrigação principal ou acessória, previstas em lei, sujeitará o infrator às seguintes penalidades, a título de multa de infração, sem prejuízo do pagamento do imposto e dos acréscimos legais, previstos nos incisos I e II do art. 17 da Lei nº 7.186/06 - Código Tributário e de Rendas do Município:

I – no valor de 60% (sessenta por cento) do tributo não recolhido, atualizado monetariamente:

a) falta de informação para fins de lançamento, quando apurado em ação fiscal;

b) ações ou omissões que resultem em lançamento de valor inferior ao real da transmissão ou cessão de bens imóveis ou direitos;

II – no valor de 100% (cem por cento) do tributo não recolhido, atualizado monetariamente, quando ocorrer o indício de sonegação e a reincidência na falta ou na insuficiência no recolhimento do tributo.

III - no valor de R\$ 124,23 (cento e vinte e quatro reais e vinte e três centavos) a falta de declaração pelo incorporador das informações relativas à transação de unidade imobiliária ou declaração com omissão de dados, por unidade negociada.

Parágrafo único. A multa de infração prevista no inciso I do *caput* será dispensada ou reduzida na forma dos artigos 18 e 19 do Código Tributário e de Rendas do Município.

## DA ISENÇÃO

Art. 21. Fica isento do pagamento do imposto, o agente público municipal da Administração Direta, Autárquica ou Fundacional dos Poderes Executivo e Legislativo, que venha adquirir bem imóvel para ser utilizado para sua residência, desde que não seja proprietário de outra unidade imobiliária, enquadrada em qualquer categoria de uso, no Município do Salvador, após 3 (três) anos do efetivo exercício e que não tenha gozado deste benefício nos últimos 10 (dez) anos.

§ 1º A prova da condição de agente público municipal será feita por meio de certidão atualizada expedida pelo Setor de Recursos Humanos de cada órgão municipal.

§ 2º A comprovação de que não é proprietário de outra unidade imobiliária no Município do Salvador deverá ser mediante certidão dos Cartórios de Registro de Imóveis da Comarca do Salvador, inclusive em nome do cônjuge ou convivente, se for o caso.

§ 3º Na hipótese do servidor ter alterado o seu nome em virtude de casamento deverá também apresentar as Certidões dos Cartórios de Registro de Imóveis da Comarca do Salvador com o nome anterior à alteração.

§ 4º Na hipótese de servidores casados/em união estável entre si, o benefício da isenção previsto no *caput*, será concedido exclusivamente a um dos cônjuges/ companheiros.

---

NOTA: A ISENÇÃO DO ITIV DO AGENTE PÚBLICO MUNICIPAL FOI SUSPensa, EM RAZÃO DA MEDIDA LIMINAR PROFERIDA PELO TRIBUNAL PLENO DE JUSTIÇA DA BAHIA NOS AUTOS DA ADI 022556-93.2014.05.0000, A PARTIR DE 09 DE JUNHO DE 2017.

---

Art. 22. Fica, ainda, isento do imposto:

I - o contribuinte que faça parte de programas habitacionais ou de regularização fundiária de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública;

II - a aquisição de imóvel que será destinado a construção de empreendimentos vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida, previsto na Lei nº 7.719/2009, alterada pelo artigo 110 da Lei nº 8.421, de 15 de julho de 2013, e na transmissão da propriedade definitiva do imóvel ao beneficiário do programa financiado com recursos do Fundo de Arredamento Residencial – FAR.

## **DA FISCALIZAÇÃO**

Art. 23. Compete à Secretaria Municipal da Fazenda a fiscalização do imposto.

Parágrafo único. Verificado o descumprimento da obrigação principal ou acessória previstas em lei, o contribuinte ou o responsável legal será notificado/autuado, observadas as normas do processo administrativo fiscal.

## **DOS NOTÁRIOS E OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

Art. 24. Os notários, oficiais de registro de imóveis ou seus prepostos são obrigados a:

I - facultar, aos encarregados da fiscalização, o exame, em cartório, de livros, registros e outros papéis relacionados com o imposto;

II - a fornecer aos encarregados da fiscalização, quando solicitada, certidão dos autos lavrados ou registrados concernentes a imóveis ou direitos a eles relativos;

III - a fornecer dados relativos às guias de recolhimento (DAM);

IV - a prestar informações relativas aos imóveis para os quais houve lavratura de ato, registro ou averbação;

V - verificar a exatidão e a suprir as eventuais omissões dos elementos de identificação do contribuinte e do imóvel transacionado no documento de arrecadação, nos atos em que intervierem.

Parágrafo único. A forma, as condições e os prazos das obrigações previstas nos incisos II, IV e V serão disciplinados em ato do Secretário Municipal da Fazenda.

Art. 25. Para lavratura, registro, inscrição, averbação e demais atos relacionados à transmissão de imóveis ou de

direitos a eles relativos, os notários, oficiais de Registro de Imóveis ou seus prepostos, ficam obrigados a:

I – verificar a existência de prova do recolhimento do imposto ou a declaração administrativa da não incidência, da imunidade ou da concessão da isenção;

II – verificar, por meio de certidão ou outra informação de regularidade fiscal, emitidas pela Administração Tributária:

a) a inexistência de débitos de IPTU referentes ao imóvel transacionado até a data da operação;

b) a realização de recadastramento da unidade imobiliária perante à Secretaria Municipal da Fazenda.

Parágrafo único. Serão transcritos nos instrumentos públicos, quando ocorrer a obrigação de pagar o imposto antes de sua lavratura, elementos que comprovem esse pagamento ou reconhecimento da não incidência ou isenção.

Art. 26. Os notários, oficiais de Registro de Imóveis ou seus prepostos que infringirem o disposto neste Decreto ficam sujeitos à multa, atualizada no forma da lei, de:

I – R\$ 200,00 (duzentos reais), por item descumprido pelo disposto no inciso V do artigo 24 deste Decreto;

II – R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), por item descumprido, pela infração ao disposto nos incisos I a IV do artigo 24 e do artigo 25 deste Decreto.

## **DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS**

Art. 27. Fica criado, junto à Secretaria Municipal da Fazenda, o Conselho Municipal de Valores Imobiliários.

§ 1º O Conselho, de caráter consultivo, visa auxiliar a Administração Tributária no levantamento, análise e estabelecimento dos valores venais dos imóveis localizados na zona urbana do Município.

§ 2º Ao Secretário Municipal da Fazenda caberá a designação dos membros componentes do Conselho, a determinação da pauta de trabalho e a definição das regras que regerão o seu funcionamento.

Art. 28. Nenhuma carta precatória para avaliação de bens imóveis ou direitos a eles relativos será devolvida ao juízo deprecante sem o pronunciamento do representante legal da Fazenda Pública e sem o pagamento do imposto respectivo, sob pena de responsabilidade do serventário pelo imposto devido e acréscimos legais.

Art. 29. A Secretaria Municipal da Fazenda disciplinará, por meio de Ato do Secretário Municipal da Fazenda, os

procedimentos relativos às transmissões de unidade imobiliárias decorrentes de incorporação imobiliária.

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 30. A Secretaria Municipal da Fazenda disciplinará, por intermédio de Instrução Normativa, os procedimentos relativos a Declaração de Transação Imobiliária - DTI, prevista neste decreto.

Art. 31. Ficam revogados os Decretos nº 9.278, de 30 de dezembro de 1991, nº 16.419, de 31 de março de 2006, e nº 18.344, de 6 de maio de 2008.

Art. 32. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, produzindo seus efeitos a partir da publicação do ato a que se refere o art. 30.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DO SALVADOR,  
em 16 de julho de 2013.

**ANTÔNIO CARLOS PEIXOTO DE MAGALHÃES NETO**  
Prefeito

**JOÃO INÁCIO RIBEIRO ROMA NETO**  
Chefe do Gabinete do Prefeito

**MAURO RICARDO MACHADO COSTA**  
Secretário Municipal da Fazenda

**ESTE TEXTO NÃO SUBSTITUI O PUBLICADO NO DOM  
DE 17/07/2013**