

DOM DE 18/12/2020

DECRETO Nº 33.400 de 17 de dezembro de 2020

Estabelece os critérios técnicos para fins tributários a serem observados nos processos administrativos de Avaliação Especial das unidades imobiliárias, na forma que indica.

PREFEITO MUNICIPAL DO SALVADOR, CAPITAL DO ESTADO DA BAHIA, no uso das atribuições que lhe conferem o inciso V do art. 52 da Lei Orgânica do Município,

DECRETA:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Ficam estabelecidos os critérios técnicos a serem observados nos processos administrativos de Avaliação Especial das unidades imobiliárias, para fins de tributação do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU e do Imposto Sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis - ITIV.

§1º Para os fins do disposto neste Regulamento considera-se como Avaliação Especial a análise técnica efetuada de forma específica e individualizada da unidade imobiliária.

§2º Os critérios técnicos deste Regulamento não se aplicam à avaliação em massa das unidades imobiliárias para elaboração da Planta Genérica de Valores - PGV, para fins de apuração da base de cálculo do IPTU, a qual será regida por regulamento próprio.

CAPÍTULO II

DAS HIPÓTESES DE AVALIAÇÕES ESPECIAIS

Art. 2º Ficam sujeitas a Avaliação Especial:

I - as unidades imobiliárias com a base de cálculo divergente do valor de mercado, conforme previsto art. 68, III, § 8º da Lei nº 7.186/2006;

II - as unidades imobiliárias, quando se tratar da apuração do Imposto Sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis - ITIV, se requerida pelo contribuinte, nos termos do § 2º do art. 117, da Lei nº 7.186/2006 e art. 12 do Decreto 24.058/2013.

III - as unidades imobiliárias com características singulares de empreendimentos, conforme previsto no art. 8º da Lei nº 8.473/2013.

Parágrafo único. Na hipótese no inciso I, realizado o procedimento de Avaliação Especial, deverão ser aplicados percentuais de ajustes, de modo a convergir o valor da base de cálculo do imposto ao valor de mercado do imóvel.

CAPÍTULO III

DA BASE DE DADOS E FONTES DE INFORMAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Art. 3º Para a realização da Avaliação Especial, poderá ser utilizada uma base de dados consistente e representativa do imóvel a ser avaliado, obtida com as seguintes informações e fontes de pesquisa:

I - os dados das transações imobiliárias efetuadas e constantes das guias do ITIV;

II - as informações constantes do cadastro imobiliário municipal;

III - as ofertas de vendas de imóveis veiculadas em sites e aplicativos especializados em ofertas e anúncios, imobiliárias, incorporadoras e outros meios onde os mesmos sejam amplamente divulgados;

IV - as informações geradas por outros órgãos da Administração Pública, agentes financeiros e seguradoras;

V - as informações e pesquisas divulgadas por órgãos de classe, associações e entidades relacionadas 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 que atuem no mercado imobiliário;

VII - outras fontes que sejam consideradas pertinentes.

CAPÍTULO IV

DOS CRITÉRIOS TÉCNICOS DE AVALIAÇÃO

Art. 4º Todos os critérios e normas técnicas, assim como os dados utilizados na Avaliação Especial da unidade imobiliária serão explicitados em forma de Laudo de Avaliação.

§ 1º Quanto ao método de avaliação, poderá ser utilizado o que melhor se adequar à Avaliação Especial a ser realizada, considerando-se basicamente as características específicas da unidade imobiliária, a finalidade da avaliação e a disponibilidade de dados de mercado existentes sobre a mesma.

§ 2º O Laudo de Avaliação conterá as informações necessárias e suficientes para explicitar o resultado da avaliação e conterá, no mínimo, os seguintes requisitos:

- a) identificação do proprietário do imóvel;
- b) objetivo e especificação da avaliação;
- c) identificação e caracterização do imóvel;
- d) indicação dos métodos e procedimentos utilizados;
- e) relato sobre a situação do mercado imobiliário;
- f) resultado da avaliação.

§ 3º O Laudo de Avaliação poderá ser elaborado com base em sistema informatizado da unidade especializada da SEFAZ.

Art. 5º O Secretário Municipal da Fazenda editará ato normativo especificando os critérios e procedimentos técnicos a serem observados para cumprimento do disposto neste Regulamento.

Art. 6º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DO SALVADOR,
em 17 de dezembro de 2020.

ANTONIO CARLOS PEIXOTO DE MAGALHÃES NETO

Prefeito

KAIO VINICIUS MORAES LEAL

Chefe de Gabinete do Prefeito

PAULO GANEM SOUTO

Secretário Municipal da Fazenda

**ESTE TEXTO NÃO SUBSTITUI O PUBLICADO NO DOM DE
18/12/2020**