

**DOM DE 13 A 15/01/2024**

**DECRETO Nº 38.112, de 12 de janeiro de 2024**

Regulamenta o Programa de Incentivo à Atividade Imobiliária, instituído pela Lei nº 9.767, de 30 de novembro de 2023, na forma que indica.

O PREFEITO MUNICIPAL DO SALVADOR, CAPITAL DO ESTADO DA BAHIA, no uso das atribuições, com fundamento no inciso III do art. 52 da Lei Orgânica do Município,

**D E C R E T A:**

**DO PROGRAMA DE INCENTIVO À ATIVIDADE IMOBILIÁRIA**

## **CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS**

### **Seção I Do Programa**

Art. 1º Este Decreto regulamenta o Programa de Incentivo à Atividade Imobiliária, que tem como finalidade estimular o desenvolvimento econômico com geração e manutenção de empregos diretos, durante as obras de construção civil.

§ 1º Os benefícios fiscais a serem concedidos ficam restritos, cumulativamente:

I - à atividade econômica do segmento de incorporação imobiliária;

II - aos terrenos destinados à construção de empreendimentos imobiliários e às edificações imobiliárias destinadas à obra de construção, reforma, reparação, restauração, inclusive na modalidade Retrofit.

§ 2º O início da obra deverá ocorrer em até 12 (doze) meses contados da data da emissão do Alvará de construção, reforma, reparação ou restauração.

### **Seção II Da adesão ao Programa**

Art. 2º Para habilitar-se aos benefícios fiscais previstos neste Decreto, o contribuinte deverá pleitear sua adesão ao

Programa junto à Secretaria Municipal de Fazenda até 31 de maio de 2024.

Art. 3º O contribuinte enquadrado na atividade econômica de incorporação imobiliária deverá, quando do pedido de adesão ao Programa, apresentar declaração se comprometendo com o início da obra em até 12 (doze) meses contados da data da emissão do Alvará, e com os seguintes documentos da unidade imobiliária:

I - documento comprobatório de propriedade ou posse do imóvel: certidão do Cartório de Registro de Imóveis, Escritura Pública, Contrato de Compra e Venda registrado no Cartório de Registro de Imóveis ou Contrato de Promessa de Compra e Venda averbado na forma de escritura particular no Cartório de Notas;

II - documento comprobatório da instauração de processo administrativo de Análise de Orientação Prévia de parâmetros urbanísticos, aprovação de projeto arquitetônico ou qualquer licença para ampliação, alteração, construção e/ou reforma no terreno ou imóvel;

III - comprovante de inscrição no CNPJ do requerente;

IV - contrato social do requerente e sua última alteração;

V - RG e CPF do responsável legal da empresa;

VI - RG e CPF do procurador e instrumento público ou particular com poderes expressos e específicos, no caso de representação legal.

Art. 4º A Secretaria Municipal da Fazenda deverá se manifestar formalmente, no prazo de até 30 (trinta) dias, sobre o deferimento ou indeferimento do pedido de adesão ao Programa.

§1º Sendo a manifestação pelo deferimento, a SEFAZ providenciará a suspensão da exigibilidade de todos os créditos tributários referentes ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU e da Taxa de Coleta, Remoção e Destinação de Resíduos Sólidos Domiciliares - TRSD incidentes sobre o imóvel objeto da incorporação imobiliária, até o limite de 60 (sessenta) dias após a data da emissão do Alvará de construção, reforma, reparação, restauração, inclusive na modalidade Retrofit.

§2º Sendo a manifestação pelo indeferimento, o interessado terá o prazo de até 15 (quinze dias), com efeito suspensivo, para solicitar reconsideração da decisão, apresentando fatos novos e documentação necessária para o reexame da decisão.

§3º Após o recebimento do pedido de reconsideração a Secretaria Municipal da Fazenda, no prazo previsto no *caput*, deverá se manifestar:

I - reconsiderando a decisão, quando deverá adotar os procedimentos previstos no §1º do *caput* deste artigo;

II - mantendo o indeferimento, encerra-se o processo administrativo.

### **Seção III**

Art. 5º A formalização do pedido do Alvará para as obras de construção, reforma, reparação, restauração, inclusive na modalidade Retrofit, deverá ser solicitada à Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Urbanismo (SEDUR) no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data do deferimento de adesão ao Programa.

Parágrafo único. A falta de solicitação do Alvará no prazo de que trata o *caput* deste artigo, bem como o indeferimento do pedido de emissão do Alvará de construção, reforma, reparação, restauração, inclusive na modalidade Retrofit, pela referida Secretaria, ensejarão a exclusão do requerente do Programa de Incentivo à Atividade Imobiliária, com o retorno automático da exigibilidade dos créditos tratados no §1º, do art. 4º deste Decreto.

## **CAPÍTULO II**

### **DO PARCELAMENTO DAS DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS**

#### **Seção I**

##### **Dos Condições ao Parcelamento**

Art. 6º A partir do deferimento da adesão ao Programa de Incentivo à Atividade Imobiliária previsto no art. 1º deste Decreto, o contribuinte poderá parcelar os valores devidos do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU e da Taxa de Coleta, Remoção e Destinação de Resíduos Sólidos Domiciliares - TRSD, constituídos até a data de adesão ao parcelamento, inscritos ou não em Dívida Ativa, ajuizados ou não, desde que cumpra os prazos e condições previstas neste Decreto.

§1º Serão incluídos no Parcelamento, com os benefícios previstos neste Decreto, todas as dívidas do IPTU/TRSD constituídos até a data da solicitação do parcelamento, inclusive aquelas com exigibilidade suspensa sob qualquer fundamento, não sendo possível a regularização parcial dos créditos tributários do imóvel.

§2º A solicitação do Parcelamento, pelo interessado, fica disponível a partir da data de deferimento da adesão ao

Programa, limitando-se ao prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data de emissão do Alvará de construção, reforma, reparação, restauração, inclusive na modalidade Retrofit, sob pena de exclusão do Programa.

## **Seção II**

### **Da Consolidação dos Débitos**

Art. 7º Sobre os valores devidos previstos no art. 6º deste Decreto incidirão atualização monetária, multa de infração, multa e juros de mora, até a data da formalização do pedido de adesão ao parcelamento e honorários advocatícios, devidos em razão do procedimento de cobrança da Dívida Ativa, nos termos da legislação aplicável.

## **Seção III**

### **Dos Benefícios**

Art. 8º Os valores consolidados na forma art. 7º deste Decreto serão desmembrados no montante principal, constituído pelo tributo e atualização monetária, até a data de formalização do pedido de adesão ao parcelamento, acrescidos dos honorários advocatícios, estes calculados com 50% (cinquenta por cento) de desconto e incidente sobre montante principal.

Parágrafo único. No caso de quitação do montante principal, o valor residual, constituído de multa de mora, multa de infração e juros de mora, ficará automaticamente quitado, com a conseqüente anistia da dívida por ele representada, para todos os fins e efeitos de direito, em benefício do devedor.

Art. 9º O contribuinte que aderir ao Programa de Incentivo Fiscal instituído por este Decreto procederá ao pagamento dos valores do IPTU/TRSD, nas seguintes condições:

I - em parcela única ou em até 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, quando se tratar de terrenos e edificações imobiliárias;

II - em até 80% (oitenta por cento) mediante certificado de autorização de Transferência do Direito de Construir - TRANSCON; e o pagamento do saldo remanescente em pecúnia, à vista, ou mediante o encontro de contas para compensação de valores financeiros devidos pelo Poder Executivo ao sujeito passivo com valores a receber, quando se tratar de terrenos.

§1º Na hipótese de parcelamento na forma prevista no inciso I do caput deste artigo, ao valor de cada parcela serão acrescidos, quando do seu pagamento, de juros equivalentes à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de

Custódia - SELIC para títulos federais, acumulada mensalmente, calculados a partir do mês subsequente ao da consolidação dos débitos até o mês anterior ao do pagamento, e de 1% (um por cento) relativamente ao mês em que o pagamento estiver sendo efetuado.

§ 2º Nenhuma parcela deverá ser inferior a R\$ 500,00 (quinhentos reais).

§ 3º Os honorários advocatícios serão pagos pelo devedor exclusivamente em pecúnia, com desconto de 50% (cinquenta por cento), calculado sobre o montante do débito a ser pago, deduzidos os valores referentes à multa de infração e à multa e juros moratórios.

Art. 10. Para pagamento dos valores do IPTU/TRSD, nos termos do inciso II, do art. 9º deste Decreto, o interessado deverá protocolar pedido junto à Secretaria Municipal da Fazenda - SEFAZ, acompanhado de declaração de utilização de Transferência do Direito de Construir - TRANSCON, que será anexado no processo administrativo de Adesão ao Programa de Incentivo à Atividade Imobiliária.

§ 1º A equivalência do valor pecuniário do certificado, para efeitos de aplicação do inciso II do art. 9º deste Decreto deverá ser feita de acordo com as regras do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano - PDDU e após certificação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Urbanismo - SEDUR.

§ 2º A quantidade de TRANSCON, apresentado pelo Requerente para utilização na quitação de até 80% do valor do débito, será calculado pela SEDUR da seguinte forma:

I - a valoração do TRANSCON será feita utilizando-se o VUP do exercício corrente correspondente ao codlog vinculado à respectiva origem do TRANSCON, multiplicado pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico - CAB;

II - o cálculo da quantidade de TRANSCON a ser entregue pelo Requerente devedor deverá ser apurado considerando-se o limite do valor da dívida a ser quitada pela entrega do TRANSCON;

III - apurado o limite a ser utilizado de TRANSCON, deverá ser aplicada a seguinte fórmula:

a) quantidade de TRANSCON a ser utilizado (m<sup>2</sup>) = Débito a ser quitado pela entrega de TRANSCON / VUP do exercício corrente correspondente ao codlog vinculado à respectiva origem do TRANSCON multiplicado CAB de origem;

b) para o TRANSCON cujo saldo seja controlado por Potencial Construtivo, em que o cálculo da quantidade gerada na origem contemple o CAB, a quantidade de TRANSCON a ser utilizado (m<sup>2</sup>) = Débito a ser quitado pela entrega de TRANSCON / VUP do exercício corrente correspondente ao codlog vinculado à respectiva origem do TRANSCON.

§ 3º Caso o Requerente devedor não possua TRANSCON suficiente para quitação do limite de 80% (oitenta por cento) de sua dívida, a diferença deverá ser quitada da forma prevista no inciso II do art. 9º deste decreto.

§ 4º A SEDUR efetuará o bloqueio do saldo de TRANSCON necessário para quitação da dívida até a homologação final pela SEFAZ da quitação da dívida.

§ 5º Após efetivada a quitação da dívida, a SEFAZ informará à SEDUR para que esta proceda à baixa do saldo do Requerente do TRANSCON pela emissão de Certificado de Utilização específico.

§ 6º Não poderão ser utilizados TRANSCON cuja cessão ou utilização estejam suspensas, bem como as parcelas de saldos contingenciados.

§ 7º O prazo que o Requerente terá para apresentar os certificados de titularidade de Transferência do Direito de Construir - TRANSCON será de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de recebimento do processo administrativo pela SEDUR.

## **Seção IV**

### **Do Prazo para Pagamento do Parcelamento**

Art. 11. O vencimento da primeira parcela ou da parcela única será no sétimo dia após a formalização do pedido de adesão, e as demais parcelas no último dia útil dos meses subsequentes.

Parágrafo único. O pagamento da parcela fora do prazo legal implicará:

I - multa moratória de 0,33% (trinta e três centésimos por cento), por dia de atraso, sobre o valor da parcela devida e não paga, até o limite de 10% (dez por cento);

II - juros equivalentes à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - SELIC para títulos federais, acumulada mensalmente, calculados a partir do mês subsequente ao da consolidação dos débitos até o mês anterior

ao do pagamento, e de 1% (um por cento) relativamente ao mês em que o pagamento estiver sendo efetuado.

Art. 12. A formalização do pedido de adesão ao parcelamento implica o reconhecimento dos valores tributários nele incluídos, a desistência de eventuais ações ou embargos à execução fiscal, com renúncia ao direito sobre o qual se fundam, nos autos judiciais respectivos, e a desistência de eventuais impugnações, defesas e recursos apresentados no âmbito administrativo, além da comprovação de recolhimento de custas, honorários e encargos porventura devidos, conforme dispuser o regulamento.

§ 1º Verificando-se a hipótese de desistência dos embargos à execução fiscal, o devedor concordará com a suspensão do processo de execução, pelo prazo do parcelamento a que se obrigou, obedecendo-se o estabelecido no art. 922 da Lei nº 13.105/2015 - Novo Código de Processo Civil.

§ 2º Após a quitação da dívida incluída no parcelamento, se ainda houver valores depositados, estes serão levantados pelo sujeito passivo.

Art. 13. A adesão ao parcelamento impõe ao sujeito passivo a aceitação plena e irrevogável de todas as condições estabelecidas neste Decreto e constitui confissão irrevogável e irretroatável da dívida relativa aos créditos tributários nele incluídos, com reconhecimento expresso da certeza e liquidez do crédito correspondente, produzindo os efeitos previstos no art. 174, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e no art. 202, inciso VI, do Código Civil.

Parágrafo único. A homologação do parcelamento dar-se-á no momento do pagamento da parcela única ou da primeira parcela.

## **Seção V**

### **Da Exclusão do Parcelamento**

Art. 14. O sujeito passivo será excluído do parcelamento sem notificação prévia, diante da ocorrência de uma das seguintes hipóteses:

I - inobservância de quaisquer das exigências e prazos estabelecidos na Lei 9.767, de 2023 e neste Decreto;

II - atraso com o pagamento de qualquer parcela por mais de 90 (noventa) dias;

III - não comprovação da desistência de que trata o art. 12 deste Decreto, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data de homologação do parcelamento.

Parágrafo único. A exclusão do sujeito passivo do parcelamento implica a perda dos benefícios previstos neste Decreto, acarretando a exigibilidade do saldo do montante principal, bem como da totalidade do montante residual, com os acréscimos previstos na legislação municipal, à época da ocorrência dos respectivos fatos geradores, e a imediata inscrição destes valores em Dívida Ativa.

### **CAPÍTULO III**

#### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 15. A Secretaria Municipal de Fazenda poderá expedir instruções complementares a este Decreto.

Art. 16. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DO SALVADOR,  
em 12 de janeiro de 2024.

**BRUNO SOARES REIS**  
Prefeito

**CARLOS FELIPE VAZQUEZ DE SOUZA LEÃO**  
Secretário de Governo

**GIOVANNA GUIOTTI TESTA VICTER**  
Secretária Municipal da Fazenda

**ESTE TEXTO NÃO SUBSTITUI O DOM DE 13 A 15/01/2024**