

DOM DE 13/03/2024

DECRETO Nº 38.305 de 12 de março de 2024

Regulamenta dispositivos da Lei nº 9.767, de 30 de novembro de 2023, que instituiu o Programa de Incentivo a Empreendimentos e Moradias – RENOVA CENTRO, 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 e no art. 328 da Lei nº 7.186, de 27 de dezembro de 2006,

D E C R E T A:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Este Decreto regulamenta disposições previstas na Lei nº 9.767, de 30 de novembro de 2023, que institui o Programa de Incentivo a Empreendimentos e Moradias - RENOVA CENTRO, com o objetivo de estimular o setor privado a promover, de forma sustentável, o desenvolvimento urbano e econômico por meio de fomento da habitação mediante investimento em obras de edificação, restauração na modalidade Retrofit, recuperação ou reforma de unidades imobiliárias residenciais unifamiliar e multifamiliar, não residenciais e de uso misto, por meio de:

I - concessão de incentivos fiscais relativos à remissão, a isenção e a redução de alíquotas dos tributos municipais;

II - simplificação do processo de aprovação, fiscalização e de concessão dos incentivos fiscais.

§ 1º Os benefícios fiscais previstos neste Decreto se destinam aos imóveis e atividades localizadas na Poligonal denominada RENOVA CENTRO, constante no Anexo I da Lei nº 9.767/2023, inclusive àqueles já incentivados pela Lei nº 9.215/2017 e desde que atendam às exigências da Lei e deste regulamento.

§ 2º Para os fins do disposto neste artigo, é admitida a conversão do imóvel não residencial em residencial unifamiliar e multidomiciliar e vice-versa, destinado também à hospedagem turística, residência estudantil, sendo facultado o funcionamento no pavimento térreo de atividade comercial, de serviço ou equipamento cultural.

CAPÍTULO II

DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

Seção I

Do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis – ITIV

Art. 2º Fica concedida a isenção do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis - ITIV:

I - ao incorporador imobiliário, na aquisição do imóvel destinado a obras de construção civil, reforma, ampliação e restauração na modalidade Retrofit;

II - ao investidor, na primeira cessão de direito do contrato de compra e venda de unidade imobiliária, com a incorporadora, desde que a cessão de direito se realize em até 06 (seis) meses da data da expedição do Alvará de Habite-se do empreendimento beneficiado por este Programa;

III - ao adquirente de imóvel residencial beneficiado por este programa.

Parágrafo único. A isenção prevista no *caput* deste artigo fica condicionada à conclusão das obras de edificação, restauração na modalidade Retrofit, recuperação ou reforma no prazo estabelecido no art. 18 deste Decreto, sendo competência da SEFAZ, após o deferimento de adesão ao programa:

I - suspender o lançamento do ITIV incidente sobre a transmissão do imóvel, diferindo a concessão de isenção para o momento da conclusão da obra e expedição do Habite-se;

II - expedir Declaração de Suspensão do Lançamento do ITIV - DSLI e de eventual dívida tributária vinculada ao imóvel, desobrigando o contribuinte do pagamento do tributo para fins de lavratura e registro de Escritura Pública;

III - isentar o contribuinte da obrigação tributária, dispensando-o do pagamento do imposto, caso as obras

executadas sobre o imóvel beneficiado pelo Programa sejam concluídas dentro dos prazos indicados neste Decreto.

Seção II

Do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU e da Taxa de Coleta, Remoção e Destinação de Resíduos Sólidos Domiciliares – TRSD

Subseção I

Da Remissão do IPTU/TRSD

Art. 3º Fica concedida a remissão dos débitos do 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 destinado as obras de que trata o *caput* do art. 1º deste Decreto, constituídos até a data de adesão ao programa.

Art. 4º Ficam remitidas as dívidas municipais de natureza não tributária vinculadas ao imóvel destinado à edificação, restauração na modalidade Retrofit, recuperação ou reforma, em favor do contribuinte que aderir a este Programa, inscritas ou não em dívida ativa, ajuizadas ou não, constituídas até a adesão ao Programa.

Art. 5º As remissões previstas nos arts. 3º e 4º deste Decreto ficam condicionadas a conclusão das obras de edificação, restauração na modalidade retrofit, recuperação ou reforma, ou expedição de habite-se, no prazo estabelecido no art. 18 deste regulamento.

Art. 6º Compete à Secretaria Municipal da Fazenda suspender a exigibilidade da cobrança administrativa das dívidas do IPTU e da TRSD constituídas até a data do deferimento do pedido de adesão ao programa, diferindo o cumprimento da obrigação tributária e a aplicação das remissões previstas nos arts. 3º e 4º deste Decreto para o momento da conclusão das obras com a expedição do Alvará de Habite-se.

Art. 7º Caso os débitos previstos nos arts. 3º e 4º deste Decreto estejam ajuizados, a Procuradoria Geral do Município deverá requerer a suspensão do processo judicial até a conclusão das obras de edificação, restauração, recuperação ou

reforma do imóvel no prazo estabelecido no art. 18 deste Regulamento.

Art. 8º O não cumprimento e a não conclusão das obras nos prazos indicados nos arts. 16 e 18 deste Decreto, ensejará a imediata cassação dos benefícios concedidos e a cobrança dos tributos, com os devidos encargos legais.

Subseção II

Da Isenção do IPTU/TRSD

Art. 9º Ficam concedidas as isenções:

I - do IPTU e da TRSD, ao incorporador ao imobiliário, durante o período das obras no prazo estabelecido no art. 18 deste Decreto;

II - do IPTU, ao adquirente do imóvel edificado, restaurado, na modalidade retrofit, recuperado ou reformado, no âmbito deste Programa, com utilização residencial, pelo prazo de 10 (dez) anos, limitado à vigência do programa.

Seção III

Do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS

Art. 10. Ficam concedidos ao incorporador imobiliário a isenção do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS sobre a prestação dos serviços relativamente aos imóveis destinados as obras de construção civil, reforma, ampliação e restauração na modalidade Retrofit.

Parágrafo único. A concessão do benefício previsto no *caput* deste artigo será autorizada após deferimento de adesão ao Programa Renova Centro e aprovação do Alvará/Licença para as obras de edificação, restauração na modalidade retrofit, recuperação ou reforma do imóvel.

Art. 11. Após a conclusão das obras em imóvel beneficiado pelo Programa, será concedida a redução da alíquota do ISS para 2% (dois por cento) para os serviços previstos nos códigos 10.0, 18.0 a 26.03, 26-A, 26-B e 26-C do Anexo III, Tabela de Receita nº II, da Lei nº 7.186, de 27 de dezembro de 2006.

§ 1º Para benefício da redução de alíquota previsto no *caput* deste artigo, os serviços devem, necessariamente, ser prestados na poligonal e por empresas instaladas e

estabelecidas em unidades imobiliárias localizadas na poligonal do Anexo I da Lei nº 9.767/2023.

§ 2º O benefício de que trata este artigo terá vigência de 05 (cinco) anos, a partir da data da emissão do alvará de funcionamento.

Art. 12. Fica concedida aos estabelecimentos localizados na fachada ativa de edifício residencial beneficiado por este Programa, redução da alíquota do ISS de 5% (cinco por cento) para 2% (dois por cento), para as atividades de prestação de serviços, pelo prazo de 05 (cinco) anos, contados da emissão do Alvará de Funcionamento.

Parágrafo único. Considera-se fachada ativa, para fins desse programa, estabelecimentos comerciais instalados no térreo das edificações.

Seção IV

DA TAXA DE FISCALIZAÇÃO DO FUNCIONAMENTO – TFF

Art. 13. Fica concedida isenção da Taxa de Fiscalização do Funcionamento - TFF aos estabelecimentos localizados na fachada ativa de edifício residencial beneficiado por este Programa.

CAPÍTULO III

DOS PRAZOS DE ADESÃO E CONCLUSÃO DE OBRAS

Art. 14. O pedido de Adesão ao Programa será protocolado na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SEDUR, em formulário eletrônico, no qual deverão ser informados os dados cadastrais atualizados do imóvel e do proprietário, pessoa física ou jurídica, indicando os incentivos fiscais requeridos e a documentação comprobatória.

Parágrafo único. A documentação comprobatória, necessária para adesão ao programa, na forma do *caput* deste artigo, é a seguinte:

I - Ficha Cadastral do imóvel;

II - 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;

III - comprovante de inscrição no CNPJ, quando o requerente for pessoa jurídica, ou do RG e do CPF, quando pessoa física;

IV - contrato social do requerente e sua última alteração, quando pessoa jurídica;

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. 15. A SEDUR, órgão responsável pela análise e aprovação do pedido de adesão ao Programa, deverá:

I - realizar avaliação da conformidade dos dados cadastrais e da documentação fornecida;

II - realizar vistoria no imóvel, objeto do pedido de adesão ao programa, destinado a edificação, restauração, recuperação ou reforma, emitindo laudo técnico com as características do imóvel e viabilidade do projeto apresentado;

III - analisar o pedido de adesão ao Programa e o atendimento das condições de habilitação, de acordo com os critérios legais;

IV - deferir ou não o pedido de adesão ao Programa com os fundamentos técnicos e enquadramento legal;

V - disponibilizar, por meio de sistema eletrônico ou processo administrativo, para análise e deliberação da Secretaria Municipal da Fazenda - SEFAZ, os dados cadastrais atualizados do imóvel e do proprietário, bem como a relação dos benefícios fiscais pleiteados, pertinentes aos tributos municipais beneficiados por este programa.

§ 1º Será indeferido o pedido de adesão que não atender aos requisitos de habilitação do Programa.

§ 2º Da decisão de que trata o §1º deste artigo, cabe recurso no prazo de 10 (dez) dias, contados da data da ciência da decisão.

Art. 16. O pedido do Alvará/Licença para as obras de edificação, restauração na modalidade Retrofit, recuperação ou reforma do imóvel deverá ser dirigido à SEDUR, no prazo de até 03 (três) meses, contados a partir da data de deferimento da adesão ao Programa.

Parágrafo único. A solicitação de licenciamento dos empreendimentos deste Programa terá prioridade para análise e conclusão perante os órgãos da Administração Municipal, conforme dispõe o art. 16 da Lei nº 9.767/2023.

Art. 17. O Alvará/Licença para as obras de edificação, restauração na modalidade Retrofit, recuperação ou reforma do imóvel será emitido pela SEDUR e comporá o processo de adesão ao Programa Renova Centro.

Art. 18. Os prazos para conclusão das obras de edificação, restauração na modalidade Retrofit, recuperação ou reforma são os estabelecidos nos Alvarás de Construção ou de Ampliação e Reforma, limitados ao prazo de 04 (quatro) anos, a partir da emissão.

Art. 19. Caso não seja formalizada a solicitação do Alvará/Licença ou não concluídas as obras nos prazos indicados nos arts. 16 e 18 deste Decreto, respectivamente, os benefícios concedidos serão cassados, ensejando a cobrança dos tributos com os devidos encargos legais.

CAPÍTULO IV

DA CONSTITUIÇÃO DO CRÉDITO

Art. 20. Fica autorizada a constituição de crédito no valor de 50% (cinquenta por cento) do valor de aquisição do imóvel, no caso de empreendimentos residenciais, e de 50% do valor investido nas obras de edificação, restauração na modalidade Retrofit, recuperação ou reforma por projeto no âmbito deste Programa, em forma de Carta de Crédito.

§ 1º No caso de empreendimento de uso residencial está autorizada a constituição de crédito no valor de 50% do valor da operação de aquisição e 50% do valor investido nas obras do empreendimento.

§ 2º No caso de empreendimento de uso comercial, está autorizada a constituição de crédito no valor de 50% do valor investido nas obras do empreendimento.

§3º Considera-se empreendimento de uso residencial, na forma do §1º deste artigo, os de uso exclusivamente residencial ou de uso misto, com, no mínimo, 60% (sessenta por cento) de sua área total (útil ou privativa) destinada a residências.

§ 4º O benefício descrito neste artigo se aplica aos imóveis localizados nas poligonais definidas no Anexo I da Lei nº 9.767, de 30 de novembro de 2023.

§ 5º O valor do crédito a ser constituído pela operação de aquisição do imóvel não poderá ser superior a 50% (cinquenta por cento) do valor venal do imóvel, conforme Planta Genérica de Valores atualizada e valor venal utilizado para fins de IPTU.

Art. 21. Não se aplica a constituição do crédito prevista no *caput* do art. 20 quando se tratar de:

I - aquisição ou investimento em obras entre empresas e imóveis de titularidade de mesmo grupo econômico, assim consideradas:

a) a pessoa jurídica controlada ou coligada do titular originário, pessoa física ou jurídica;

b) a pessoa jurídica controladora, direta ou indireta, do titular originário, pessoa física ou jurídica;

c) a pessoa jurídica que tenha controlador direto ou indireto comum ao titular originário, pessoa física ou jurídica.

II - investimento em obras que já foram realizadas entre empresas e imóveis de titularidade de mesmo grupo econômico, assim consideradas as pessoas jurídicas relacionadas nas alíneas “a” a “c” do inciso I.

Parágrafo único. A constituição do crédito dos projetos aprovados pelo Programa Renova Centro deverá ser autorizada no processo específico pelo Chefe do Poder Executivo, ouvida a Procuradoria Geral do Município.

CAPÍTULO V

DA CARTA DE CRÉDITO

Art. 22. A carta de crédito, emitida pela SEFAZ, cujo modelo constitui o Anexo Único deste Decreto, em nome do investidor responsável pelas obras de edificação, restauração na modalidade Retrofit, recuperação ou reforma, do imóvel beneficiado por este programa, conterá:

I - numeração específica;

II - nome do investidor;

III - valor de face, em R\$ (reais);

IV – data de emissão.

§ 1º A carta de Crédito expedida será publicada no Diário Oficial do Município - DOM.

§ 2º A SEFAZ publicará trimestralmente até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente o total do crédito concedido, o total dos créditos já compensados e o saldo dos créditos a serem compensados.

§ 3º A utilização da carta de crédito terá vigência por 10 (dez) anos a partir da data de sua emissão.

§ 4º O valor de face da carta de crédito será igual ao valor total do benefício concedido.

§ 5º Será permitida a cessão do valor total ou parcial do crédito, a qualquer tempo, na forma da legislação civil, respeitado o prazo de vigência definido no §3º deste artigo.

§ 6º A Secretaria Municipal da Fazenda poderá ajustar o modelo constante no Anexo Único deste Decreto para adequação às peculiaridades dos processos, ressalvado o disposto no *caput* deste artigo.

Art. 23. A SEDUR deverá certificar a SEFAZ da conclusão das obras de que trata o art. 18 deste Decreto, com a emissão do Alvará de Habite-se, ou documento semelhante que ateste a conclusão da obra nos termos definidos no alvará.

Art. 24. O valor do investimento declarado pelo beneficiado com base em sua demonstração contábil-financeira, dentro da normalidade dos custos de mercado, será usado para cálculo do valor do crédito a ser constituído, nos termos do Capítulo IV deste Decreto.

Art. 25. Os procedimentos de comprovação do valor do investimento realizado serão definidos em Instrução Normativa da Secretaria Municipal de Fazenda, para fins de demonstração contábil-financeira e cálculo dos créditos.

Art. 26. Os procedimentos específicos de controle de expedição, de cessão e de utilização das cartas de crédito serão definidos em Instrução Normativa da Secretaria Municipal de Fazenda.

Art. 27. O titular da carta de crédito, a seu critério, poderá utilizá-la para promover a compensação com débitos próprios, vencidos ou vincendos, relativos aos seguintes tributos:

I - Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU;

II - Taxa de Coleta, Remoção e Destinação de Resíduos Sólidos Domiciliares - TRSD;

III - Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS.

Art. 28. As eventuais cessões para terceiros dar-se-ão mediante escritura pública e a sua eficácia perante o Município fica condicionada à realização da notificação de que trata o art. 290 da Lei Federal nº 10.406/2002.

Art. 29. Os valores expressos nas Cartas de Créditos serão atualizados monetariamente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, verificada entre o mês seguinte ao de sua emissão até o mês anterior ao de sua efetiva fruição.

CAPÍTULO VI

DAS CONDIÇÕES PARA CONCESSÃO DOS BENEFÍCIOS

Art. 30. A concessão dos benefícios estabelecidos neste Decreto dependerá de comprovação, perante o Município, de regularidade da atividade sob os aspectos urbanístico e fiscal, bem como o pedido do Alvará/Licença para as obras de edificação, restauração, recuperação ou reforma do imóvel à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SEDUR.

Art. 31. A confirmação dos benefícios concedidos durante o Programa RENOVA CENTRO fica condicionada, à conclusão das obras de edificação, restauração, recuperação ou reforma do imóvel, no prazo estabelecido no art.18 deste Decreto.

Art. 32. Os imóveis que forem construídos, restaurados, recuperados ou reformados no âmbito do Programa Renova Centro, desde que as obras sejam concluídas no prazo estabelecido no art. 18 deste Decreto, ficam dispensados da cobrança de Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 33. Os empreendimentos beneficiados por quaisquer incentivos fiscais municipais deverão exibir em local visível placa indicativa dessa condição em modelo definido pela Secretaria Municipal de Comunicação - SECOM.

Art. 34. Não serão restituídos, no todo ou em parte, com fundamento neste programa, quaisquer valores recolhidos anteriormente ao início de vigência deste Decreto.

Art. 35. O limite anual de compensação com créditos fiscais do Programa Renova Centro é de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), observado o limite global definido no art. 21 da Lei nº 9.767/2023.

CAPÍTULO VII

DAS COMPETÊNCIAS

Art. 36. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Emprego e Renda - SEMDEC será o órgão responsável por:

I - promover e divulgar o Programa de Incentivo a Empreendimentos e Moradias - RENOVA CENTRO no Município de Salvador e a investidores externos;

II - elaborar estratégia de captação de interessados dando o suporte na intermediação com as demais Secretarias envolvidas.

Art. 37. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano será o órgão responsável pela análise e aprovação do pedido de adesão ao Programa, nos termos dos arts. 14 e 15 deste Decreto.

Art. 38. A Secretaria Municipal da Fazenda será o órgão responsável por:

I - analisar e deliberar sobre a concessão dos incentivos fiscais;

II - aplicar os benefícios fiscais em sistemas próprios a fim de dar cumprimento às deliberações autorizativas dos incentivos concedidos;

III - tomar os procedimentos para constituição do crédito, submetendo o processo com o projeto aprovado ao Chefe do Poder Executivo, nos termos do parágrafo único do art. 21 deste Decreto, e promover o monitoramento dos créditos, nos termos dos Capítulos IV e V deste regulamento;

IV - homologar os valores declarados de acordo com a demonstração contábilfinanceira apresentada, visando à comprovação do valor do investimento realizado, podendo

solicitar documentos e informações complementares do beneficiado;

V - controlar o saldo de compensação efetivada, nos termos deste Decreto e nos limites definidos pela Lei nº 9.767/2023.

Art. 39. Este Programa tem validade pelo prazo de 10 (dez) anos, contado a partir da data de sua regulamentação.

Art. 40. A Secretaria Municipal da Fazenda poderá expedir instruções complementares para a execução deste Decreto.

Art. 41. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

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

BRUNO SOARES REIS

Prefeito

JÚLIO FON SIMÕES

Secretário de Governo em exercício

GIOVANNA GUIOTTI TESTA VICTER

Secretária Municipal da Fazenda

MILA CORREIA GONÇALVES PAES SCARTON

Secretária Municipal de Desenvolvimento Econômico, Emprego
e Renda

JOÃO XAVIER NUNES FILHO

Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano

EDUARDO DE CARVALHO VAZ PORTO

Procuradoria Geral do Município

RENATA GENDIROBA VIDAL

Secretária Municipal de Comunicação

**ESTE TEXTO NÃO SUBSTITUI O PUBLICADO NO DOM DE
13/03/2024**

ANEXO ÚNICO DO DEC. Nº 38.305/2024

Modelo

CARTA DE CRÉDITO - Nº 000/20XX

PROJETO:

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº _____

Certifico que o BENEFICIÁRIO _____,
inscrito no CPF/CNPJ sob o nº _____, faz jus ao
crédito do **valor de R\$ _____**
(_____), correspondente à 50% (cinquenta por
cento) do _____, conforme Art. 20 do Decreto
_____/2024, referente ao projeto mencionado acima, nos
termos do Programa Renova Centro, instituído pela Lei nº 9.767,
de 30 de novembro de 2023, regulamentado pelo Dec. nº
_____/2024, na forma de Carta de Crédito, que poderá ser
utilizada para promover compensação com débitos próprios,
vencidos ou vincendos, do Imposto sobre a Propriedade Predial
e Territorial Urbana – IPTU, da Taxa de Coleta, Remoção e
Destinação de Resíduos Sólidos Domiciliares – TRSD e do
Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS.

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

1. Conforme estabelecido na Lei nº 9.767/2023, fica permitida, na forma da legislação civil, a cessão do valor total ou parcial do crédito, a qualquer tempo;
2. O benefício definido no Programa Renova Centro se aplica aos imóveis localizados nas poligonais definidas no Anexo I da Lei nº 9.767, de 30 de novembro de 2023;
3. Os valores expressos nas Cartas de Créditos serão atualizados monetariamente pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, verificada entre o mês seguinte ao de sua emissão até o mês anterior ao de sua efetiva fruição.

Salvador, ____ de _____ de 20____.

SECRETÁRIA MUNICIPAL DA FAZENDA