CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR
COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL

REDAÇÃO FINAL AO PROJETO DE LEI Nº 302/2016

Institui o Programa de Incentivo à Restauração e Recuperação de Imóveis do Centro Antigo de Salvador – PROGRAMA REVITALIZAR, e dá outras providencias.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

DECRETA:

CAPITULO I
DO PROGRAMA REVITALIZAR

Art. 1º Fica instituído o Programa de Incentivo à Restauração e Recuperação de Imóveis do Centro Antigo de Salvador, destinado a promover sua revitalização – PROGRAMA REVITALIZAR.

§ 1º Os benefícios fiscais previstos nesta Lei são restritos aos imóveis e atividades localizados na Área de Proteção Cultural e Paisagística do Centro Antigo de Salvador, estabelecida pela Lei n. 3.289, de 21 de setembro de 1983, e no Conjunto Urbano e Arquitetônico da Cidade Baixa de Salvador, tombado pelo IPHAN, em conformidade com o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.

§ 2º No caso de imóveis residenciais, tombados ou não, será admitida sua transformação para uso multidomiciliar, hospedagem turística ou residência estudantil, facultado o funcionamento, no pavimento térreo, de atividade comercial ou de serviço.

§ 3º Para beneficiar-se dos incentivos desta Lei, o imóvel não residencial deve ter pelo menos o seu pavimento térreo integralmente ocupado por serviços e atividades comerciais, admitido o uso residencial, uni ou multidomiciliar, nos pavimentos superiores.

§ 4º Não se aplicam os benefícios fiscais instituídos por esta Lei aos empreendimentos destinados à implantação de centros comerciais com área bruta locável superior a 3.000 m² e aos estabelecimentos neles situados.

§ 5º O mesmo imóvel não poderá ser beneficiado mais de uma vez pelos incentivos fiscais estabelecidos por esta Lei.

§ 6º Dos imóveis localizados nas áreas do Pelourinho e da Baixa dos Sapateiros, terão preferência, para o enquadramento no Programa Revitalizador, aqueles que se destinam a uso residencial.

CAPITULO II
BENEFÍCIOS FISCAIS

TÍTULO I
BENEFÍCIOS FISCAIS SOBRE A AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

Art. 2º Será concedido o benefício do diferimento do lançamento do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis – ITIV incidente sobre a aquisição de imóvel destinado à edificação, restauração, recuperação ou reforma em favor do contribuinte que aderir ao Programa Revitalizar, nos termos do regulamento.

§ 1º O termo final do diferimento de que trata o *caput* deste artigo ocorrerá quando da conclusão das obras de edificação, restauração, recuperação ou reforma do imóvel, respeitado o prazo de 03 (três) anos, no caso de edificação ou restauração, e de 24 (vinte e quatro) meses, no caso de recuperação ou reforma, contados a partir da adesão ao Programa instituído por esta Lei.

§ 2º A não conclusão das obras de edificação, restauração, recuperação ou reforma do imóvel nos prazos estabelecidos no § 1º deste artigo ensejará o imediato lançamento do imposto devido.

Art. 3º Fica concedida a isenção do ITIV incidente sobre a aquisição do imóvel a edificar, a restaurar, a recuperar ou a reformar no âmbito do PROGRAMA REVITALIZAR, desde que as obras sejam concluídas nos prazos estabelecidos no § 1º do art. 2º desta Lei.

TÍTULO II
BENEFÍCIOS FISCAIS SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA

Art. 4º Fica o Chefe do Poder Executivo autorizado a remitir o crédito tributário relativo ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU e à Taxa de Coleta, Remoção e Destinação de Resíduos Sólidos Domiciliares - TRSD incidentes sobre imóvel edificado, restaurado, recuperado ou reformado no âmbito do PROGRAMA REVITALIZAR, nos termos do regulamento.

§ 1º Será concedida a remissão do IPTU e da TRSD previstos no *caput* deste artigo, relativa aos créditos tributários constituídos até a data da publicação desta Lei, desde que sejam concluídas as obras de edificação, restauração, recuperação ou reforma do imóvel nos prazos estabelecidos no § 1º do art. 2º desta Lei.

§ 2º Durante os prazos fixados no §1º do art. 2º desta Lei, a existência de débitos tributários relativos ao IPTU incidente sobre o imóvel não constituirá óbice à concessão de licenças no âmbito da Administração Pública Municipal e, ainda, ensejará as seguintes providências:

I - na hipótese de o imóvel ser adquirido por transferência onerosa, o Município de Salvador expedirá declaração para a lavratura e registro de Escritura Pública;

II - a Procuradoria-Geral do Município será comunicada para fins de diligenciar a suspensão de créditos inscritos em dívida ativa ou de execuções fiscais e cancelamento de protesto, se houver.

Art. 5º Após a conclusão das obras de edificação, restauração, recuperação ou reforma do imóvel, desde que respeitados os prazos estipulados no § 1º do art. 2º, fica concedido o benefício da redução de 50% (cinquenta por cento) do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU.

Parágrafo único. A manutenção da redução do IPTU a que se refere o *caput* deste artigo será renovada trienalmente, desde que sejam mantidas as condições de ocupação, conservação e habitabilidade do imóvel, observado o período máximo de 10 (dez) anos, estabelecido pela Lei Orgânica do Município.

TÍTULO III
BENEFÍCIOS FISCAIS SOBRE A EXECUÇÃO DE OBRAS

Art. 6º Será concedido o benefício do diferimento do lançamento das Taxas de Licenciamento para as obras de edificação, restauração, recuperação, reforma e conservação dos imóveis abrangidos pelo PROGRAMA REVITALIZAR, nos termos do regulamento.

Parágrafo único. Concluídas as obras de edificação, restauração, recuperação ou reforma do imóvel nos prazos fixados no § 1º do art. 2º desta Lei, fica concedida a isenção das taxas que obtiveram o benefício do diferimento previsto no *caput.*

Art. 7º Será concedida a isenção do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS incidente sobre os serviços de projetos, engenharia, instalações e construção civil das obras de edificação, restauração, recuperação, reforma e conservação dos imóveis abrangidos pelo PROGRAMA REVITALIZAR, nos termos do regulamento.

TÍTULO IV
BENEFÍCIOS FISCAIS SOBRE SERVIÇOS

Art. 8º Fica acrescentada a Nota 5 no Anexo III – Tabela de Receita nº II, da Lei nº 7.186, de 27 de dezembro de 2006, com a seguinte redação:

"Nota 5. Os serviços indicados nos Códigos 15.1, 15.2 e 15.4, prestados por empresa não optante pelo Simples Nacional estabelecida em imóvel

beneficiado no âmbito do PROGRAMA REVITALIZAR, terão redução da alíquota do ISS para 2% (dois por cento). ” (NR)

Art. 9º Ficam acrescentados no Anexo III – Tabela de Receita nº II, da Lei nº 7.186, de 27 de dezembro de 2006, com a alíquota do ISS de 2% (dois por cento), os códigos com a seguinte redação:

“18.0 **Serviços relativos à fonografia, fotografia, cinematografia e reprografia, prestados por empresa não optante pelo Simples Nacional estabelecida em imóvel beneficiado no âmbito do PROGRAMA REVITALIZAR.**

18.01 Fonografia ou gravação de sons, inclusive trucagem, dublagem, mixagem e congêneres.

18.02 Fotografia e cinematografia, inclusive revelação, ampliação, cópia, reprodução, trucagem e congêneres.

18.03 Reprografia, microfilmagem e digitalização.

18.04 Composição gráfica, fotocomposição, clicheria, zincografia, litografia, fotolitografia.” (NR)

“19.0 **Serviços de programação e comunicação visual, desenho industrial e congêneres, prestados por empresa não optante pelo Simples Nacional.**

19.01 Serviços de programação e comunicação visual, desenho industrial e congêneres.” (NR)

Art. 10. Fica acrescentado o Código 20.0 no Anexo III – Tabela de Receita nº II, da Lei nº 7.186, de 27 de dezembro de 2006, com a alíquota do ISS de 5% (cinco por cento), com a seguinte redação:

“20.0 Demais serviços de qualquer natureza, constante na lista de serviços. ” (NR)

TÍTULO V
BENEFÍCIO FISCAL SETORIAL

Art. 11. Os incentivos fiscais referidos nos artigos 2º, 3º, 4º, 5º, 6º e 7º aplicam-se à implantação e à ampliação da Marina, nas áreas compreendidas entre a Baixa do Fiscal e o Subúrbio Ferroviário da Orla da Baía de Todos os Santos, no território do Município, acrescidos da redução da alíquota do ISS para 2% (dois por cento) pelo período de 10 (dez) anos, incidente sobre os serviços relacionados nos seguintes subitens da Lista de Serviços anexa à Lei nº 7.186, de 27 de dezembro de 2006, realizados na Baia de Todos os Santos:

I - 11.01 = guarda e estacionamento de embarcações;

II - 14.01 = manutenção e restauração de embarcações;

III - 8.02 = treinamento de recursos humanos para atividades náuticas;

IV - hospedagem marítima.

Parágrafo único. Para efeito de concessão do benefício previsto no *caput,* a ampliação das marinas existentes deve corresponder, no mínimo, a 30% (trinta por cento) da capacidade instalada atual.

Art. 12. Os incentivos fiscais referentes à remissão dos créditos do IPTU prevista no art. 4º e à redução disposta no art. 5º aplicam-se aos imóveis tombados, em caráter individual, pelos órgãos de proteção do patrimônio, pertencentes às instituições sem fins lucrativos, localizados na poligonal a que se refere o §1º do art. 1º, que já se encontram restaurados, conservados e utilizados para seus fins institucionais até a data da publicação desta Lei.

CAPITULO III
DA EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA NO CENTRO ANTIGO DE SALVADOR

Art. 13. Observado o disposto no art. 182, § 4º, da Constituição Federal, será exigida a obrigação de edificar ou utilizar os imóveis localizados na poligonal a que se refere o §1º do art. 1º desta Lei que, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, artigos 5º a 8º, e da legislação urbanística do Município, sejam mantidos não edificados, subutilizados ou não utilizados.

Art. 14. Os proprietários dos imóveis localizados na área a que se refere o §1º do art. 1º da presente Lei serão notificados pela Prefeitura para promoverem o adequado aproveitamento do imóvel, mediante edificação ou utilização compulsória.

§ 1º A notificação far-se-á:

I - por funcionário do órgão competente ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração, e será realizada:

a) pessoalmente, para os proprietários que residam no Município;

b) por carta registrada, com aviso de recebimento, quando o proprietário for residente fora do território do Município;

II - por edital, quando frustrada por 3 (três) vezes a tentativa de notificação, na forma prevista pelo inciso I deste parágrafo.

§ 2º A notificação referida no *caput* deste artigo deverá ser averbada pela Prefeitura na matrícula do imóvel, no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º Uma vez promovido pelo proprietário o adequado aproveitamento do imóvel em conformidade com o que dispõe esta Lei, caberá à Prefeitura efetuar o cancelamento da averbação a que se refere o § 2º deste artigo.

Art. 15. Os proprietários notificados deverão adotar uma das seguintes providências:

I - início da utilização do imóvel, comprovado por meio probatório hábil e idôneo, sem prejuízo de fiscalização *in loco*, no prazo de (1) um ano, a contar da notificação;

II - protocolo do pedido de alvará para edificação, restauração, recuperação ou reforma do imóvel, no prazo de (1) um ano, a contar da notificação;

III - início das obras de edificação, restauração, recuperação ou reforma do imóvel, no prazo de (2) dois anos, a contar da aprovação do projeto.

Parágrafo único. As providências previstas nos incisos do *caput* deste artigo deverão ser comunicadas ao órgão competente da Prefeitura no prazo de 10 (dez) dias, a contar da sua realização.

Art. 16. O proprietário terá o prazo de até 3 (três) anos, a partir do início de obra prevista no inciso III do art. 15 desta Lei, no caso de edificação ou restauração; e de 18 (dezoito) meses, no caso de recuperação ou reforma, para conclusão da obra, comunicando ao órgão municipal competente.

Parágrafo único. No caso de edificação com área superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) de área construída, o prazo será de 5 (cinco anos) para sua conclusão.

Art. 17. A transmissão do imóvel por ato *inter vivos* ou *causa mortis* posterior à data da notificação prevista no art. 14 transfere para os adquirentes ou sucessores as obrigações de edificação ou utilização, sem interrupção de quaisquer prazos.

Art. 18. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos no art. 15 desta Lei, será aplicado sobre os imóveis notificados o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU Progressivo no Tempo, mediante a majoração anual e consecutiva da alíquota pelo prazo de até 5 (cinco) anos.

§ 1º A alíquota a ser aplicada a cada ano será igual ao dobro da aplicada no ano anterior, não podendo ser inferior a 1% (um por cento) nem superior a 15% (quinze por cento).

§ 2º Será mantida a cobrança do Imposto pela alíquota majorada até que se cumpra a obrigação de edificar, restaurar ou recuperar e utilizar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação.

§ 3º É vedada a concessão de remissões, isenções, anistias, incentivos ou benefícios fiscais relativos ao IPTU Progressivo de que trata esta Lei.

§ 4º Os instrumentos de promoção do adequado aproveitamento de imóveis, nos termos desta Lei, aplicam-se, inclusive, àqueles que possuem imunidade ou isenção do IPTU.

§ 5º Observadas as alíquotas previstas neste artigo, aplica-se ao IPTU Progressivo a legislação tributária do Município.

§ 6º Comprovado o cumprimento da obrigação de edificar ou utilizar o imóvel, o lançamento do IPTU, a partir do exercício seguinte, observará a Lei nº 7.186, de 27 de dezembro de 2006.

Art. 19. Decorridos 03 (três) anos da cobrança do IPTU Progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de edificação ou utilização compulsória, o Município poderá proceder à arrecadação do imóvel, nos termos e para os fins da Lei nº 8.553, de 28 de janeiro de 2014.

CAPÍTULO IV
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 20. A concessão dos benefícios estabelecidos na presente Lei dependerá de comprovação, perante o Município, de regularidade da atividade sob os aspectos urbanístico e fiscal.

Art. 21. Todos os empreendimentos beneficiados por quaisquer incentivos fiscais municipais deverão exibir em local visível placa indicativa dessa condição, conforme modelo definido em regulamento.

Art. 22. As Secretarias Municipais de Urbanismo (SUCOM) e da Fazenda (SEFAZ) farão o acompanhamento e produzirão relatórios informativos dos resultados do Programa instituídos pela presente Lei, integrados ao Sistema de Informações Municipais – SIM-Salvador.

Art. 23. A Lei Orçamentária fixará, anualmente, o valor destinado aos incentivos fiscais previstos nesta Lei.

Art. 24. Fica o Chefe do Poder Executivo autorizado a proceder, no âmbito do que dispõem as Leis de Diretrizes Orçamentárias e de Orçamento Anual, aos ajustes necessários à execução da renúncia fiscal prevista para o exercício de 2017.

Art. 25. A presente Lei será regulamentada no prazo de até 120 (cento e vinte) dias.

Art. 26. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, 26 de abril de 2017.

Paulo Magalhães Júnior
Presidente da Comissão de Constituição
e Justiça e Redação Final

Lorena Brandão
Vice-Presidente

Alfredo Mangueira

Aladilce Souza

Alexandre Aleluia

J. Carlos Filho

Luís Carlos Suíca