PROJETO DE LEI Nº 212/2025

Institui o Programa Salvador Imobiliário Global, destinado à atração de investimento estrangeiro no mercado imobiliário de salvador, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

DECRETA:

Art. 1º Fica instituído, no Município de Salvador, o Programa Salvador Imobiliário Global.

Art. 2º São objetivos do Programa Salvador Imobiliário Global:

I – Atrair investimento estrangeiro e nacional para o mercado imobiliário do Município de Salvador;

II – Estimular o desenvolvimento econômico local;

III – Promover a geração de emprego e renda;

IV – Valorizar o patrimônio urbano e a requalificação de áreas subutilizadas;

V – Fomentar a segurança jurídica e a previsibilidade tributária.

Art. 3º O Programa Salvador Imobiliário Global reger-se-á pelos seguintes princípios:

I – Responsabilidade fiscal e equilíbrio orçamentário.

II – Liberdade econômica.

III – Segurança jurídica.

IV – Isonomia.

V – Eficiência administrativa.

Art. 4º O Programa Salvador Imobiliário Global será estruturado em quatro eixos temáticos, com objetivos específicos voltados à atração de investimentos e ao desenvolvimento urbano e econômico do Município:

I – Eixo Salvador Porta Global**,** destinado aos estrangeiros beneficiários do programa federal Golden Visa, com o objetivo de atrair investimentos qualificados no setor imobiliário, por meio da concessão de incentivos fiscais, especialmente a redução do IPTU, fortalecendo a integração de Salvador aos fluxos internacionais de capital.

II – Eixo Salvador Investidor Premium, voltado a estrangeiros de alta renda, não contemplados pelo programa Golden Visa, que comprovem residência em Salvador e realizem investimentos diretos no mercado imobiliário local. Este eixo oferece incentivos tributários mediante comprovação de patrimônio elevado e vínculos estáveis com a cidade.

III – Eixo Salvador Empresa Global, direcionado a investidores que, além de adquirirem imóveis, desenvolvam atividades econômicas em Salvador, com foco na geração de empregos e renda.

IV – Eixo Salvador Taxa Justa, institui a Taxa Única de IPTU como regime tributário opcional e simplificado, aplicável a estrangeiros e brasileiros que realizem investimentos relevantes no setor imobiliário, o eixo visa garantir previsibilidade fiscal, promover a isonomia entre investidores e estimular a regularização tributária voluntária.

Art. 5º Fica concedida a redução de 50% (cinquenta por cento) do IPTU, pelo prazo de 5 (cinco) anos, aos estrangeiros beneficiários do programa federal Golden Visa que adquirirem imóveis no Município de Salvador com valor igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

§1º A redução poderá ser prorrogada por igual período mediante investimento adicional de, no mínimo, US$ 300.000,00 nos termos do regulamento.

Art. 6º Estrangeiros não beneficiários do Golden Visa poderão obter redução de 50% do IPTU por 5 (cinco) anos, desde que:

I – Possuam patrimônio líquido mínimo de US$ 5.000.000,00 ou renda anual superior a US$ 300.000,00;

II – Residam comprovadamente em Salvador por, no mínimo, 6 (seis) meses por ano;

III – Adquiram imóveis de valor igual ou superior a R$ 1.500.000,00.

Art. 7º Será concedida alíquota reduzida de 2% (dois por cento) de ISSQN para investidores estrangeiros que adquirirem imóveis para atividades empresariais, desde que: I – O investimento no imóvel seja de, no mínimo, R$ 1.000.000,00;
II – Sejam gerados ao menos 10 (dez) empregos diretos;
III – O empreendimento tenha faturamento mínimo mensal de R$ 300.000,00. Parágrafo único. O benefício poderá ser cumulativo com a redução do IPTU prevista no art. 5º.

Art. 8º Será concedida isenção de taxas municipais para obras e alvarás, desde que o imóvel seja destinado à atividade empresarial e o investidor comprove geração de empregos e renda.

Art. 9º Fica instituída a Taxa Única de IPTU para Estrangeiros Investidores, em substituição ao IPTU pelo período de 5 (cinco) anos.

§1º A Taxa corresponderá a 35% do montante integral do IPTU devido no primeiro período.

§2º Poderá ser renovada por mais 5 anos com 50% de desconto sobre o valor do segundo período.

§3º Uma segunda renovação poderá aplicar redução de 30% sobre o terceiro período.

§4º O pagamento será feito em parcela única.

§5º A adesão é facultativa, mediante comprovação de regularidade da propriedade e dos requisitos legais.

§6º A adesão à Taxa Única não exime o contribuinte de outras obrigações tributárias e taxas incidentes.

Art. 10 A comprovação dos requisitos para concessão dos incentivos será realizada nos termos do regulamento, mediante:

I – Documentos que comprovem os investimentos;

II – Prova de geração de emprego/faturamento;

III – Comprovação de residência, quando aplicável.

Art. 11 Esta Lei será regulamentada no prazo de 180 (cento e oitenta) dias de sua publicação.

Art. 12 Esta Lei entra em vigor no prazo de 180 (cento e oitenta) dias de sua publicação.

Salvador, 28 de maio de 2025

ALEXANDRE ALELUIA

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR
A casa do povo, a casa da cidadania.

JUSTIFICATIVA

O Projeto de Lei que institui o Programa Salvador Imobiliário Global visa posicionar o Município de Salvador como um destino estratégico para investimentos estrangeiros no setor imobiliário, alinhando-se às diretrizes do programa federal Golden Visa.

O Golden Visa brasileiro, implementado em março de 2025, concede residência permanente a estrangeiros que realizem investimentos imobiliários no país, com valores mínimos estabelecidos em R$ 1 milhão para as regiões Sul, Sudeste e Centro-Oeste, e R$ 700 mil para as regiões Norte e Nordeste. Essa iniciativa tem como objetivo atrair capital estrangeiro, impulsionar o setor imobiliário e fomentar o desenvolvimento econômico nacional.

Salvador, como capital do estado da Bahia e importante centro cultural e turístico do Brasil, possui características únicas que a tornam atrativa para investidores internacionais. No entanto, para maximizar os benefícios do Golden Visa, é necessário que o município adote políticas públicas que incentivem e facilitem a entrada desses investimentos.

O Programa Salvador Imobiliário Global propõe a criação de incentivos fiscais e administrativos para investidores estrangeiros, tais como redução de alíquotas de IPTU e ISSQN, isenção de taxas municipais e a instituição de uma Taxa Única de IPTU. Além disso, o programa estabelece critérios claros e transparentes para a concessão desses benefícios, garantindo segurança jurídica e previsibilidade aos investidores.

Ao integrar-se de forma proativa ao Golden Visa, Salvador poderá: Atrair investimentos significativos para o setor imobiliário local, promovendo a valorização urbana e a requalificação de áreas subutilizadas; Estimular a geração de empregos diretos e indiretos, contribuindo para a redução do desemprego e o aumento da renda da população; Aumentar a arrecadação municipal a médio e longo prazo, por meio da expansão da base tributária e do crescimento econômico sustentável; Fortalecer a imagem internacional de Salvador como cidade aberta a negócios e investimentos, ampliando sua inserção no cenário global.

Dessa forma, o Programa Salvador Imobiliário Global representa uma estratégia eficaz para alavancar o desenvolvimento econômico e urbano do município, aproveitando as oportunidades oferecidas pelo Golden Visa e consolidando Salvador como um polo atrativo para investimentos estrangeiros no Brasil.

Salvador, 28 de maio de 2025

ALEXANDRE ALELUIA