

DECRETO Nº , de de de 2014

Regulamenta o art. 5º da Lei nº 8.474, de 02 de outubro de 2013, e institui o Programa de Certificação Sustentável "IPTU VERDE" em edificações no Município de Salvador, que estabelece benefícios fiscais aos participantes do programa, assim como o art. 2º da Lei 5.311 de 18 de dezembro de 1997 e dá outras providências.

**O PREFEITO MUNICIPAL DA CIDADE DO SALVADOR,
CAPITAL DO ESTADO DA BAHIA,**

CONSIDERANDO que o Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, estabelece como Diretrizes Gerais da Política Urbana, a garantia do direito a cidades sustentáveis, a ordenação e o controle do uso do solo, de forma a evitar a poluição e a degradação ambiental e a adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do município e do território sob sua área de influência;

CONSIDERANDO que a Lei nº 8.474, de 02 de outubro de 2013, concede em seu art. 5º desconto de até 10% (dez por cento) do valor do IPTU a proprietários de imóveis residenciais e não residenciais que adotem medidas que estimulem a proteção, preservação e recuperação do meio ambiente;

CONSIDERANDO que a Lei nº 7.400, de 20 de fevereiro de 2007, dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município do Salvador - PDDU, doravante denominado apenas PDDU;

CONSIDERANDO que a Lei nº 3.377/84, dispõe sobre a Lei de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo - LOUOS do Município de Salvador;

CONSIDERANDO que a Lei nº 5.311, de 17 de dezembro de 1997, concede, em seu art. 2º, redução de 80% (oitenta por cento) no valor venal dos terrenos declarados como não edificáveis para fins de apuração do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU,

DECRETA:

**Capítulo I
DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º Fica criado o Programa de Certificação Sustentável em edificações no Município de Salvador, denominado IPTU VERDE, certificação concedida pela

Prefeitura da Cidade do Salvador, com o objetivo de incentivar empreendimentos que contemplem ações e práticas sustentáveis destinadas a redução do consumo de recursos naturais e redução dos impactos ambientais.

Parágrafo único. A certificação IPTU VERDE é opcional e aplicável aos projetos de novas edificações e edificações existentes de uso residencial, comercial, misto ou institucional, sendo a responsabilidade de sua implantação das Secretarias Cidade Sustentável - SECIS e de Urbanismo e Transporte – SEMUT.

Art. 2º A certificação IPTU VERDE será obtida pelo empreendimento que adotar ações e práticas de sustentabilidade relacionadas no ANEXO I, correspondendo cada ação à pontuação ali estabelecida, da seguinte forma:

I - o empreendimento que atingir, no mínimo, 25 (vinte e cinco) pontos será classificado como BRONZE;

II - o empreendimento que atingir, no mínimo, 50 (cinquenta) pontos será classificado como PRATA;

III - o empreendimento que atingir, no mínimo, 100 (cem) pontos será classificado como OURO.

Parágrafo único. No caso de projeto de reforma ou de modificação de edificação existente, as ações e práticas de sustentabilidade deverão ser relativas a toda edificação existente e ao lote em que ela se encontra e não somente ao acréscimo de edificação ou área reformada.

Art. 3º A obtenção da certificação IPTU VERDE não exige do cumprimento integral da legislação ambiental, urbanística, edilícia, tributária e demais normas legais aplicáveis.

§ 1º As edificações em fase de projeto e/ou em construção, residenciais multifamiliares e comerciais, em razão de não disporem de licenças, poderão participar do Programa, desde que comprovem sua situação de regularidade junto aos órgãos licenciadores municipais.

§ 2º Os condomínios prediais existentes, residenciais ou comerciais, estarão habilitados a participar do Programa, desde que apresentem a “Certidão de Baixa” da construção.

§ 3º Os demais empreendimentos existentes deverão apresentar o “Alvará de Localização e Funcionamento”.

§ 4º Só serão admitidos os pedidos de certificação de empreendimentos que não tenham pendências relativas ao licenciamento e/ou fiscalização ambiental.

§ 5º Em se tratando de consumo de água, quando o empreendimento for também abastecido com água de poço artesiano, o empreendedor deverá apresentar o documento de Outorga emitido pelo órgão competente.

§ 6º No caso em que o uso da água proveniente do poço artesianos seja para abastecimento humano (potável), o empreendedor deverá apresentar o documento de Controle de Qualidade da Água, em atendimento ao Decreto do Ministério da Saúde nº 518/2004.

§ 7º No caso de resíduos sólidos, o empreendedor deverá apresentar junto com a proposta de certificação o Plano de Gerenciamento dos Resíduos Sólidos da atividade, incluindo-se neste, se couber, as outras categorias de resíduos que não sejam urbanos, como resíduos sólidos industriais, especiais e perigosos.

§ 8º Para o empreendimento em fase de projeto ou ainda não implantado, a Proposta de Certificação será analisada e será emitido um Laudo de Análise, aprovando ou não a proposta.

§ 9º No caso de aprovação da proposta, a certificação definitiva fica condicionada à implantação dos mecanismos economizadores que serão auditados por ocasião da Auditoria de Conformidade.

Art. 4º As ações e práticas de sustentabilidade que justificaram a concessão da certificação IPTU VERDE não poderão ser descaracterizadas e nem será permitida a instalação de atividades comerciais que causem incômodo ou prejuízo para a vizinhança e para o meio ambiente.

Parágrafo único. Verificado o não atendimento do estabelecido no *caput* deste artigo será cancelada, a qualquer tempo, a certificação emitida bem como seus benefícios.

Capítulo II Do Requerimento da Certificação do Projeto

Art. 5º O requerimento para obtenção da certificação IPTU VERDE deverá ser acompanhado dos seguintes documentos, indicando as ações e práticas de sustentabilidade adotadas:

- I - formulário constante do ANEXO II;
- II - projeto de arquitetura e memorial descritivo.

Art. 6º O requerimento será analisado pela Superintendência de Controle e Ordenamento do Uso do Solo do Município - SUCOM, no prazo de 10 (dez) dias úteis.

Capítulo III Do Licenciamento

Art. 7º O projeto que obtiver a certificação IPTU VERDE terá tramitação prioritária nos procedimentos de licenciamento, alvarás e "habite-se" municipais.

Parágrafo único. Os órgãos responsáveis pelo licenciamento de obras ou pela emissão de pareceres técnicos que subsidiem o licenciamento terão o prazo de 10 (dez) dias para formular as exigências, que deverão ser feitas de uma só vez, e mais 10 (dez) dias, após o cumprimento integral das exigências, para aprovação do projeto ou emissão do parecer técnico, salvo quando por despacho fundamentado for justificada a impossibilidade do cumprimento deste prazo.

Capítulo IV Concessão da Certificação da Edificação

Art. 8º Após a execução das obras, verificado que as ações de sustentabilidade constantes do ANEXO I escolhidas para obtenção da certificação foram efetivamente cumpridas, será concedida a certificação IPTU VERDE de acordo com o disposto no art. 2º deste Decreto.

§ 1º A vistoria ficará a cargo da SUCOM, na forma que dispuser seu regimento interno.

§ 2º Ficará a cargo da SUCOM e SECIS, a emissão da certificação IPTU VERDE, nos termos do ANEXO III.

§ 3º A emissão do certificado fica condicionada à apresentação das Certidões Negativa de Débitos Imobiliários e Débitos Mobiliários e à inexistência de registro no Cadastro Informativo Municipal – CADIN.

Art. 9º Por ocasião do requerimento do habite-se, deverá ser juntada a certidão de certificação contida no ANEXO III.

Parágrafo único. Na certidão de habite-se deverá constar a anotação de que a edificação foi construída de acordo com a certificação IPTU VERDE.

Capítulo V DOS BENEFÍCIOS FISCAIS Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU

Seção I Do desconto no IPTU das edificações

Art. 10. Será concedido desconto na cobrança do IPTU para todas as unidades imobiliárias autônomas que compõem a edificação, da seguinte forma:

I - desconto de 3% (três por cento), quando houver a certificação BRONZE;

II - desconto de 6% (seis por cento), quando houver a certificação PRATA;

III - desconto de 10% (dez por cento), quando houver a certificação OURO.

§ 1º A concessão do desconto descrito no *caput* terá validade de (03) três anos, quando deverá ser reavaliado pela SUCOM, podendo ser renovado o benefício por igual período, mediante solicitação do interessado.

§ 2º Para fins de vigência inicial do desconto no IPTU, será considerado o exercício da data de expedição do Certificado IPTU VERDE, sendo o cálculo proporcional ao número de meses que faltar para o fim do exercício.

§ 3º Somente farão jus a continuar recebendo o benefício, os contribuintes que anualmente estiverem em situação de regularidade fiscal e cadastral em 30 de novembro de cada ano, para vigorar para o exercício seguinte.

Seção II

Da redução do valor venal para os terrenos

Art. 11. Para fins do disposto no art. 2º da Lei nº 5.311/1997, os terrenos declarados como não edificáveis e que não sejam economicamente explorados terão redução de 80% (oitenta por cento) no valor venal, para efeito de apuração do IPTU a ser pago.

§ 1º A redução prevista no *caput* deste artigo só se aplica sobre a parte não edificável do terreno.

§ 2º Para os fins do disposto no *caput* deste artigo, considera-se como não edificáveis os terrenos inseridos em Áreas de Proteção Ambiental – APA, nos termos da Lei 7.400/2007 - PPDU, obedecidos os critérios do zoneamento específico para cada área.

§ 3º As Áreas de Proteção Ambiental – APA a serem consideradas para os fins do disposto neste Decreto são as seguintes:

- I - APA Bacia do Cobre/São Bartolomeu;
- II - APA Baía de Todos os Santos;
- III - APA Joanes/Ipitanga;
- IV – APA Lagoas e Dunas do Abaeté.

§ 4º Em se tratando de Área de Proteção Ambiental – APA, a redução prevista no *caput* deste artigo será suspensa pelo órgão competente, caso se comprove a inobservância das normas legais pertinentes à preservação ambiental.

§ 5º A redução do valor venal será requerida pelo contribuinte interessado, até 30 de abril do exercício, junto a

SEFAZ anexando cópia dos documentos considerados necessários.

§ 6º Para fins de vigência inicial do redutor do valor venal, será considerado o exercício seguinte ao da data do requerimento do benefício.

Capítulo VI DAS SANÇÕES

Art. 12. O desconto na cobrança do IPTU de que trata o art. 10 deste Decreto poderá ser cancelado de ofício, a qualquer momento pela SEFAZ, em que seja verificado o descumprimento dos termos da respectiva certificação.

Parágrafo único. O cancelamento acima previsto será estendido a todas as unidades autônomas que compõem a edificação, mesmo que o descumprimento tenha sido causado por uma única unidade imobiliária.

Art. 13. O descumprimento de um dos termos da respectiva certificação deverá ser comunicado pelo contribuinte à SUCOM e SEFAZ, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar do ato ou fato que lhe deu origem.

Parágrafo único. A falta de comunicação prevista no *caput* deste artigo implica na aplicação da penalidade disposta na alínea “a”, inciso I do art. 82 da Lei nº 7.186/2006.

Art. 14. A não verificação das ações de qualificação para efeito de obtenção da certificação, nos prazos previstos na legislação para sua implantação, sujeitará o contribuinte à notificação prévia para o cumprimento das ações.

Parágrafo único. Quando não forem atendidas as condições de qualificação, não será concedido o Habite-se até a adequação da edificação aos parâmetros urbanísticos e edifícios em vigor.

Art. 15. As edificações certificadas não poderão, em hipótese alguma, requerer a legalização de obras de acréscimo em desacordo com a legislação vigente através de instrumentos de regularização, onerosa ou não, como a “mais valia”.

Art. 16. Caberá à SUCOM fiscalizar o cumprimento dos termos da qualificação.

Capítulo VII Disposições Finais

Art. 17. Caberá às Secretarias Municipais Cidade Sustentável - SECIS e de Urbanismo e Transporte - SEMUT:

I - a realização de programas de ações de divulgação do programa de certificação;

II - a elaboração de manual para o fiel cumprimento do presente Decreto.

Art. 18. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DO SALVADOR,
em de agosto de 2014.

ANTONIO CARLOS PEIXOTO DE MAGALHÃES NETO
Prefeito

JOÃO INÁCIO RIBEIRO ROMA COSTA
Chefe de Gabinete do Prefeito

MAURO RICARDO MACHADO COSTA
Secretário Municipal da Fazenda

FÁBIO MOTA
Secretário Municipal de Urbanismo e Transporte

ANDRÉ FRAGA
Secretário Municipal Cidade Sustentável

ANEXO I

Ações e práticas de sustentabilidade

GESTÃO SUSTENTÁVEL DAS ÁGUAS	
Dispositivos economizadores - registros de vazão: Uso de arejadores e registros reguladores de vazão. Os dispositivos devem ser utilizados de acordo com a pressão hidráulica disponível nos pontos de utilização	2 PONTOS
Dispositivos economizadores - descarga: Uso de descarga de vasos sanitários com mecanismo de duplo acionamento	2 PONTOS
Medidores individuais: Individualização dos medidores de consumo de água nas edificações multifamiliares, comerciais e mistas	3 PONTOS
Sistema de reuso de águas servidas: Sistema independente de reuso de águas servidas, constituído de tratamento, reservação e distribuição para bacias sanitárias	1 PONTO
Sistema de reuso de águas negras: Sistema independente constituído de separador de águas cinzas e negras, tratamento, reservação e distribuição para bacias sanitárias	8 PONTOS
Aproveitamento de águas pluviais: Implantação de sistema de captação, reserva e distribuição de água não potável para atividades que não requeiram o uso de água tratada, tais como irrigação de áreas verdes, espelhos d'água, lavagem de veículos ou lavagem de pisos, em conformidade com as normas técnicas pertinentes	1 PONTO
Infiltração - pavimentação permeável: Utilização de pavimentos permeáveis em, pelo menos, 40% da área do passeio. Para atendimento ao item deverá ser anexado ao memorial descritivo o relatório de análise hidrogeológica do terreno, devendo atestar que a permeabilidade das camadas superficiais é favorável à implantação de sistemas de infiltração. No caso de utilização de pavimentação semipermeável deverá ser anexado ao memorial descritivo o cálculo comprovando o atendimento à área permeável exigida	2 PONTOS
Retardo e infiltração de águas pluviais: Construção de reservatórios que permitam o retardo do escoamento das águas pluviais	1 PONTO
Ampliação de áreas permeáveis além do exigido por lei: Acréscimo de mais 10% na Taxa de Permeabilidade além do	5 PONTOS

percentual obrigatório pela legislação ou, nos casos em que não houver legislação referente ao tema, Taxa de Permeabilidade mínima exigida será igual a 30%	
EFICIÊNCIA E ALTERNATIVAS ENERGÉTICAS	
Aquecimento solar da água - SAS completo: Instalação de conjunto formado por coletor solar, reservatório térmico, aquecimento auxiliar e acessórios interligados às prumadas e rede:	
Quando dimensionado para atender a trinta por cento (30%) de toda a demanda de água quente	5 PONTOS
Quando dimensionado para atender a cinquenta por cento (50%) de toda a demanda de água quente	7 PONTOS
Quando dimensionado para atender a cem por cento (100%) de toda a demanda de água quente	10 PONTOS
Iluminação natural eficiente: Iluminação natural em 50% das áreas comuns (circulação social e de serviço nos pavimentos tipo)	5 PONTOS
Eficiência do sistema de iluminação: Instalação de sistemas de iluminação nas áreas comuns com distribuição em circuitos independentes e dispositivos economizadores, tais como sensores de presença:	2 PONTOS
Fontes alternativas de energia: Iluminação de áreas comuns, como áreas externas e estacionamentos, com uso de painéis solares fotovoltaicos	5 PONTOS
PROJETO SUSTENTÁVEL	
Telhados de cobertura verde: Implantação de telhado verde no teto do último pavimento da edificação, sendo permitidas áreas destinadas à circulação ou locação de painéis de captação de energia solar. Os telhados verdes deverão ter vegetação extensiva e não configurarão pavimento utilizável, reservados 5% (cinco por cento) de sua área para circulação	5 PONTOS
Orientação ao Sol e Ventos: Apresentação de estudos de insolação com soluções para sombreamento ou aquecimento das edificações e melhor aproveitamento e estratégias de uso da ventilação natural existente. Os estudos deverão ser anexados ao memorial	5 PONTOS

descritivo	
Afastamento das divisas: Edificações acima de 5 pavimentos que estejam afastadas das divisas mesmo que a legislação vigente para o local permita o não afastamento; Embasamento afastado das divisas mesmo que a legislação vigente para o local permita o não afastamento	2 PONTOS
Vedações adequadas à zona bioclimática 8: Adoção de vedações externas leves refletoras, observando a NBR 15.220, que trata do zoneamento bioclimático brasileiro e do desempenho térmico das edificações. Para atendimento ao item deverá ser anexada ao memorial descritivo a comprovação do atendimento à norma pertinente.	1 PONTO
Uso de Materiais Sustentáveis: Uso de adesivos, selantes e tintas com baixa emissão de compostos orgânicos voláteis; e uso de madeiras certificadas ou de espécies exóticas plantadas, como pinus, eucalipto ou teca. Deverão ser anexadas ao memorial descritivo a especificação do uso dos materiais selecionados e quantidades estimadas	3 PONTOS
Conforto acústico: Adoção de materiais construtivos e de revestimento que propiciem proteção acústica, minimizando a reverberação e permitindo maior absorção sonora dos ruídos externos, em conformidade com as normas técnicas pertinentes. Para atendimento ao item deverá ser anexada ao memorial descritivo a comprovação do atendimento às normas	
Revestimento com isolamento especial nas paredes divisórias entre apartamentos e tratamento acústico dos compartimentos que gerem desconforto, como poço de elevador e casa de bombas	2 PONTOS
Adoção de esquadrias externas com tratamento acústico	5 PONTOS
Isolamento térmico: Utilização de sistema de isolamento térmico nas fachadas da edificação. Para atendimento ao item deverá ser anexada ao memorial descritivo a especificação dos materiais e sistemas propostos	3 PONTOS
Plano de Redução de Impactos Ambientais no canteiro de obras: Apresentação de um Plano contemplando um conjunto de medidas que visem a minimização de impactos à vizinhança durante a obra. O Plano conterá	3 PONTOS
I. Relatório detalhado do local de	

obra, contendo as informações acerca das condições do terreno, como natureza do solo e sua permeabilidade, declividades, presença de cursos d'água e nível do lençol freático, vegetações existentes e ecossistemas a proteger;	
II. Implantação de Sistema de Gestão de Resíduos, segundo legislação municipal e Resolução CONAMA existentes;	
III. Aproveitamento eficiente das águas da chuva, constante no projeto de implantação do canteiro de obras;	
IV. Programa de transparência de informações à população, contendo cronograma de ocupação de vias públicas, geração de resíduos sólidos, emissão de ruídos, emissão de vibração, lançamento de fragmentos e emissão de material particulado e respectivas práticas de mitigação do desconforto à população	
Reaproveitamento de resíduos no canteiro de obras: Apresentação de plano da utilização de resíduos sólidos oriundos de demolição local no próprio terreno da obra e utilização de material terroso (quando não contaminado), no próprio terreno da obra ;	3 PONTOS
Implantação de bicicletários e estrutura de apoio:	
Em edificações comerciais e institucionais, nº de vagas para bicicleta a partir de 20% e até 30% do total de vagas para automóveis; em edificações residenciais, 50% do número de apartamentos	1 PONTO
Em edificações comerciais e institucionais, nº de vagas para bicicleta a partir de 30% do total de vagas para automóveis; em edificações residenciais, 100% do número de apartamentos	3 PONTOS
Previsão de compartimento para coleta seletiva de lixo	
Espaço ventilado e de fácil acesso com revestimento em material lavável e ponto de água, se localizado no térreo	1 PONTO
Espaço ventilado e de fácil	2 PONTOS

acesso com revestimento em material lavável, se localizado nos pavimentos	
Plantio de espécies vegetais nativas: Uso de espécies vegetais nativas para sombreamento do passeio com espaçamento mínimo de 6m ou definido em função da copa -	2 PONTOS
Ventilação natural de banheiros	
Existência de janela voltada para o exterior ou prisma do edifício em todos os banheiros da edificação (exceto lavabos)	4 PONTOS
Existência de janela voltada para o exterior ou prisma do edifício em 50% dos banheiros da edificação (exceto lavabos)	2 PONTOS
Adequação às condições físicas do terreno: Implantação do prédio com manutenção de vegetação existente e minimização de alteração da morfologia do terreno	2 PONTOS
Sistema de fachadas: Previsão de sistema de proteção e sombreamento de fachadas - pérgulas horizontais ou verticais, brises externos e outros protetores solares, ou ainda por meio de vegetação - com redução de consumo energético	4 PONTOS
Vagas para veículos elétricos: Previsão de vagas dotadas de sinalização e estrutura para recarregamento de veículos elétricos. As vagas deverão ter localização privilegiada e de fácil acesso	1 PONTO
Estruturas metálicas: Utilização de estruturas metálicas em substituição ao concreto convencional	8 PONTOS
BONIFICAÇÕES	
Os projetos que optarem pela prática de retrofit de construções existentes que buscarem a Certificação Ouro	15 PONTOS
Os projetos de reforma de edificações existentes e/ou retrofit que buscarem a Certificação Bronze quando contemplarem a disposição de hidrômetros individuais para cada unidade da edificação	2 PONTOS
empreendimento que optar pela prática da construção de reservatórios de retardo	3 PONTOS
projetos que apresentarem, no requerimento de obtenção da certificação, selo de certificação e orientação ambiental de construções sustentáveis emitido por instituição reconhecida	5 PONTOS
Será bonificado com o empreendimento que apresentar tecnologias inovadoras para cumprimento das práticas de	1 PONTO a cada inovação apresentada

sustentabilidade. As Inovações tecnológicas apresentadas deverão ser comprovadas no memorial descritivo	
EMISSIONES DE GASES DE EFEITO ESTUFA	
Compensação/Neutralização - o empreendimento que alcançar um índice de compensação/carboneutralização de GEE acima de 80%	5 PONTOS
Redução- o empreendimento que alcançar um índice de redução de GEE acima de 80%	5 PONTOS

Nós, abaixo assinados, atestamos a veracidade das informações prestadas.

Em xxxxx de xxxxxxxxxxx de 20XX.

Proprietário: _____

PRPA: _____

PREO: _____

Atesto que o projeto apresentado cumpre com as práticas e ações de sustentabilidade indicadas no Formulário, conferindo ao projeto a qualificação:

XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX

_____,

em

_____/_____/_____

Nome e Matrícula

ANEXO II
PREFEITURA DA CIDADE DO SALVADOR
SECRETARIA MUNICIPAL DE XXXXXXXXXXXX
Formulário para obtenção do XXXXXXXXXXXX

Empreendimento	Logradouro	Bairro
Proprietário ou requerente		CPF
Endereço	Bairro	CEP
Email		
Autor do projeto (PRPA)		CPF
Endereço	Bairro	CEP
Profissão	Telefone	CAU/CREA N°
Email		
Resp. p/ exec. da obra (PREO)		CPF
Endereço	Bairro	CEP
Profissão	Telefone	CAU/CREA N°
Email		

Nós, abaixo assinados, atestamos a veracidade das informações prestadas.
Em xxxxx de xxxxxxxxxxx de 20XX.

Proprietário: _____
PRPA: _____
PREO: _____

Atesto que o projeto apresentado cumpre com as práticas e ações de sustentabilidade indicadas no Formulário, conferindo ao projeto a qualificação:

()XXXXXXXXXXXXX
()XXXXXXXXXXXXX
()XXXXXXXXXXXXX

_____,
_____/_____/_____
Nome e Matrícula

em

ANEXO III
Certificado XXXXXXXXX