

Contém marcações e anotações a lápis, sugerindo
correção ou revisão do documento.



SEFAZ - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

**SEPLAM - SECRETARIA MUNICIPAL DO PLANEJAMENTO,
URBANISMO E MEIO AMBIENTE**

**Inteligência Geográfica Aplicada à atualização
dos Tributos Imobiliários
Proposta para equalização do valor unitário
padrão do terreno**

**GEO-46
ex.1
6289**



SEFAZ - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

**SEPLAM - SECRETARIA MUNICIPAL DO PLANEJAMENTO,
URBANISMO E MEIO AMBIENTE**

**Inteligência Geográfica Aplicada à atualização
dos Tributos Imobiliários
Proposta para equalização do valor unitário
padrão do terreno**

PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR

Prefeito:
JOÃO HENRIQUE

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

Secretário:
FLÁVIO MATTOS
Subsecretário:
RUY MARCOS RAMOS

SECRETARIA MUNICIPAL DO PLANEJAMENTO, URBANISMO E MEIO AMBIENTE

Secretária:
KATIA CARMELO
Subsecretária:
ISAURA ANDRADE

EQUIPE TÉCNICA - DIAGNÓSTICO

SEFAZ:

- Carlos Edmundo de Mesquita Motta – Auditor Fiscal – Coordenador
- Thereza Christina Moreira Forti – Coordenadora de Tributos Imobiliários – CTI
- Rosinete Passos – Coordenadora de Fiscalização – CFI
- Aurélio Alban Corujeira
- Mario André Freitas
- Silvana Alves de Sousa

SEPLAM:

- Ana Lúcia Álvares de Aragão – Coordenadora de Informações – COINF
- Dilson Tanajura Moreira – Subcoordenador de Geoprocessamento
- Joelma Santos – Procuradora
- Nailson José Guimarães Marques – Chefe de Setor

EQUIPE TÉCNICA PROGNÓSTICO E PROPOSIÇÃO

- Rosinete Passos – Coordenadora de Fiscalização da SEFAZ/CFI
- Carlos Edmundo de Mesquita Motta – Auditor Fiscal – SEFAZ/CTI
- Ana Lúcia Álvares de Aragão – Coordenadora de Informações – SEPLAM/COINF
- Dilson Tanajura Moreira – Subcoordenador de Geoprocessamento – SEPLAM/COINF
- Fernando Sérgio Barbosa Teixeira – Coordenador de Planejamento – SEPLAM/COPLAM
- Nailson José Guimarães Marques – Chefe de Setor – SEPLAM/COINF
- Ricardo Gazar da Costa – Subcoordenador de Informações Físicas – SEPLAM/COINF
- Marcelo Serva – Chefe de Setor – SEPLAM/COINF

- Março 2008 -

PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR

Prefeito:
JOÃO HENRIQUE

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

Secretário:
FLÁVIO MATTOS
Subsecretário:
RUY MARCOS RAMOS

SECRETARIA MUNICIPAL DO PLANEJAMENTO, URBANISMO E MEIO AMBIENTE

Secretária:
KATIA CARMELO
Subsecretária:
ISAURA ANDRADE

EQUIPE TÉCNICA - DIAGNÓSTICO

SEFAZ:

- Carlos Edmundo de Mesquita Motta – Auditor Fiscal – Coordenador
- Thereza Christina Moreira Forti – Coordenadora de Tributos Imobiliários – CTI
- Rosinete Passos – Coordenadora de Fiscalização – CFI
- Aurélio Alban Corujeira
- Mario André Freitas
- Silvana Alves de Sousa

SEPLAM:

- Ana Lúcia Álvares de Aragão – Coordenadora de Informações – COINF
- Dilson Tanajura Moreira – Subcoordenador de Geoprocessamento
- Joelma Santos – Procuradora
- Náilson José Guimarães Marques – Chefe de Setor

EQUIPE TÉCNICA PROGNÓSTICO E PROPOSIÇÃO

- Rosinete Passos – Coordenadora de Fiscalização da SEFAZ/CFI
- Carlos Edmundo de Mesquita Motta – Auditor Fiscal – SEFAZ/CTI
- Ana Lúcia Álvares de Aragão – Coordenadora de Informações – SEPLAM/COINF
- Dilson Tanajura Moreira – Subcoordenador de Geoprocessamento – SEPLAM/COINF
- Fernando Sérgio Barbosa Teixeira – Coordenador de Planejamento – SEPLAM/COPLAM
- Náilson José Guimarães Marques – Chefe de Setor – SEPLAM/COINF
- Ricardo Gazar da Costa – Subcoordenador de Informações Físicas – SEPLAM/COINF
- Marcelo Serva – Chefe de Setor – SEPLAM/COINF

- Março 2008 -

INTELIGÊNCIA GEOGRÁFICA APLICADA À AVALIAÇÃO DOS TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS

Proposta para equalização do valor unitário padrão do terreno

1 – DIAGNÓSTICO

1.1 – Antecedentes

1.2 – Considerações iniciais

1.2.1 – SICAD – Base de Geolocalização

1.2.2 – SICAD – Convênios de Cooperação

1.3 – Abrangência do trabalho

1.3.1 – Justificativa

1.3.2 – Composição do cálculo do IPTU em Salvador

1.3.3 – Base Legal para desenvolvimento dos trabalhos

1.3.4 – Considerações finais

1.4 – Conhecendo o universo do VUPt em Salvador

1.4.1 – Bases de dados existentes

1.4.2 – Comparação entre as Bases

1.4.3 – Faixas de valores vigentes

1.4.4 – Os maiores e menores valores vigentes

1.4.5 – As maiores e menores frequências vigentes

1.4.6 – Visualizando os valores nos intervalos da TRSD

1.4.7 – Visualizando discrepâncias de valores aleatórios

1.4.8 – Análise da frequência R\$ 54,01

1.5 – Conclusão

2 – O PROGNÓSTICO

2.1 – Considerações Iniciais

2.2 – Definição de Zonas Homogêneas

3 – A PROPOSIÇÃO

3.1 – Considerações iniciais

3.2 – Critérios estabelecidos na definição do Zoneamento:

3.3 – Expressão para cálculo do valor final de VUPt por Zona Homogênea (ZH):

3.4 – Estruturação da tabela Geográfica e Textual

3.5 – Arbitramento dos valores de VUPt para simulação por logradouro / faixa / lado

3.6 – Considerações finais

INTELIGÊNCIA GEOGRÁFICA APLICADA À AVALIAÇÃO DOS TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS

Proposta para equalização do valor unitário padrão do terreno

1 - DIAGNÓSTICO

1.1 – ANTECEDENTES

A iniciativa da Prefeitura Municipal do Salvador de no ano de 2006, após 50 anos, retomar a produção cartográfica com a geração de uma nova Base Digital, trouxe uma série de novas possibilidades para a estruturação de um Sistema de Informações Georreferenciado.

A partir deste marco, ampliaram-se as possibilidades de implementação do Cadastro Técnico Multifinalitário (CTM), sendo, a cartografia digital a condição inicial para a efetivação de uma base de dados única e de uso comum.

O projeto, coordenado pela SEPLAM (Secretaria Municipal do Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente) contou desde a sua concepção com a participação técnica e financeira de mais 3 (três) Secretarias Municipais: SEFAZ (Secretaria Municipal da Fazenda), SEHAB (Secretaria Municipal da Habitação) e SETIN (Secretaria Municipal de Transportes e Infra-Estrutura), além da cooperação técnica do Governo do Estado através da CONDER-INFORMS, garantindo desde o início, a necessidade da ampla utilização desta Base.

Neste período o Município regulamentou instrumentos normativos visando garantir esta utilização. O Decreto 16.781/06 institucionalizou o SICAD – Sistema Cartográfico e Cadastral do Município do Salvador e o Decreto 16.781/06 nomeou a Comissão que definiu os procedimentos para disponibilização desta Base para todos os agentes públicos e privados que atuam no Município.

Todo este esforço inicial só logrará êxito se houver uma padronização com uma base de geolocalização, onde, a partir da utilização de uma base cartográfica única, será possível identificar a localização espacial de objetos geográficos através de códigos inequívocos, devidamente relacionados a um banco de dados textual;

Após a realização desta segunda etapa, inicia-se o grande desafio para a SEFAZ que será o de vincular as inscrições imobiliárias do Município a esta base de geolocalização. Atualmente, o banco de dados do Cadastro Imobiliário do Município tem como chave o número da inscrição imobiliária que é sequencial crescente e está armazenado em um banco de dados textual. Uma pequena amostra destas inscrições estas georreferenciada porem,, sem obedecer as regras mínimas de consistência na edição dos dados vetoriais e textuais. Este procedimento ocasiona redundância na edição destes dados além da impossibilidade de utiliza-los nas diversas aplicações que o Município tanto necessita, notadamente para o planejamento territorial, gestão urbana e tributária.

Em dezembro de 2007, através de ação conjunta entre a SEPLAM e SEFAZ foi iniciada a estruturação e edição da Base de Geolocalização. Esta base atenderá tanto a necessidade do CTM quanto à tributação imobiliária e subsidiará o desenvolvimento de aplicativos e aplicações às atividades de planejamento urbano e tributário a exemplo de indicadores para revisão de Legislação Urbanística e realização da Planta Genérica de Valores (PGV).

1.2 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

1.2.1 – SICAD - BASE DE GEOLOCALIZAÇÃO

1.2.1.1 – Definição de Setores

Vale ressaltar que a definição destes setores atenderá basicamente a estruturação de um código, que será o vínculo entre os bancos de dados geográfico e textual. É o primeiro campo para a chave de identificação das feições do lote territorial e da face de quadra na base cartográfica digital.

Como critérios de delimitação, os setores foram definidos inicialmente a partir de logradouros públicos integrantes da malha viária urbana, englobando poligonais de parcelamentos aprovados e zoneamento da legislação urbanística municipal. Foram também consideradas a geomorfologia e tipologia de ocupação existente. Entre setores, tentou-se manter proporcionalidade entre extensão territorial e demografia.

Os limites dos setores censitários foram considerados neste zoneamento, para ser possível realizar o cruzamento de informações e obtenção de indicadores. Só houve divisão na delimitação dos setores censitários para evitar fracionar outros limites como os acima citados que foram considerados mais relevantes dentre os critérios adotados. Considerou-se também que a malha de setores poderá sofrer adequações para o censo de 2010.

O código de cada setor é definido por três dígitos numéricos seqüenciais crescentes.

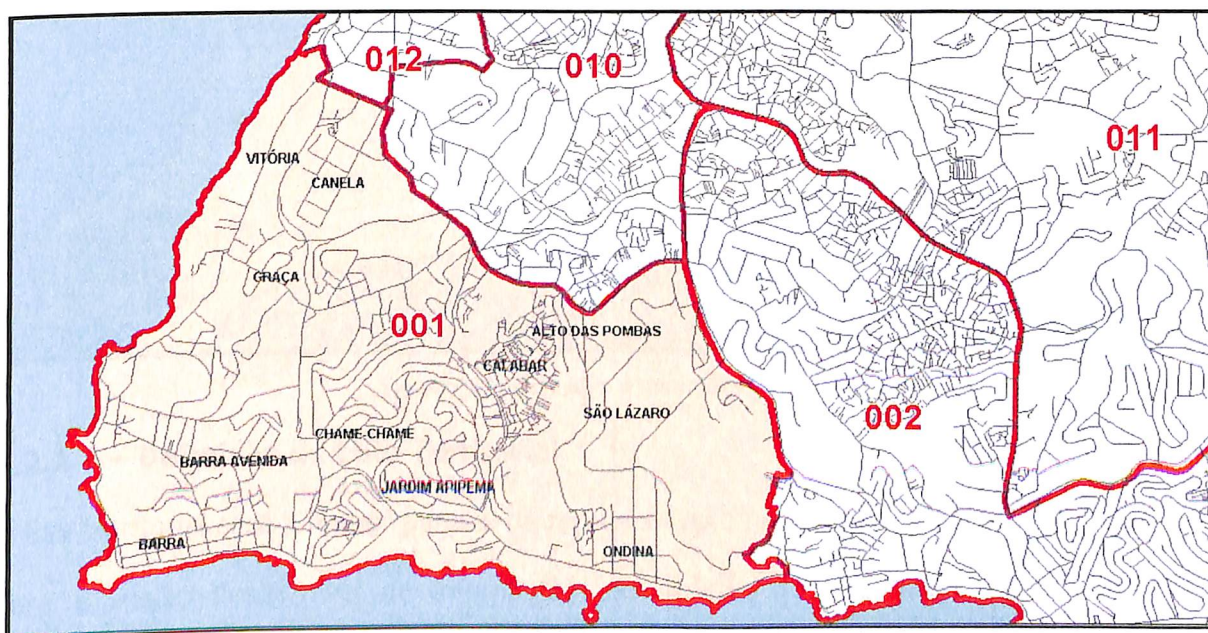


Figura 01 – Definição e geocodificação dos Setores

1.2.1.2 – Definição de Quadras

A edição do polígono das quadras teve origem a partir da restituição do sistema viário da Base Cartográfica Digital de 2006. O polígono definido corresponde a quadra viária e não a área do alinhamento predial. Como está sendo desenvolvida uma base de geolocalização, esta divergência mostra-se desprezível e será identificada no traçado dos polígonos dos lotes.

As quadras foram definidas em duas etapas de edição:

- 1- A partir da existência de logradouros públicos;
- 2- A partir dos limites de parcelamentos, Legislação Urbanística Municipal, condicionantes geomorfológicos e tipologia da ocupação;

Cada quadra recebe a numeração do setor 3 (três) dígitos seguidos de 5 (cinco) dígitos que será o seu código de identificação.

Caso exista necessidade de lembrar (dividir) uma quadra posteriormente, o seu código de identificação original será cancelado e surgirão dois novos códigos que serão sequenciais em relação ao último registro de quadra do setor. O número anterior será preservado em um campo denominado quadra de origem.

O mesmo raciocínio é válido para os casos de amembramentos.

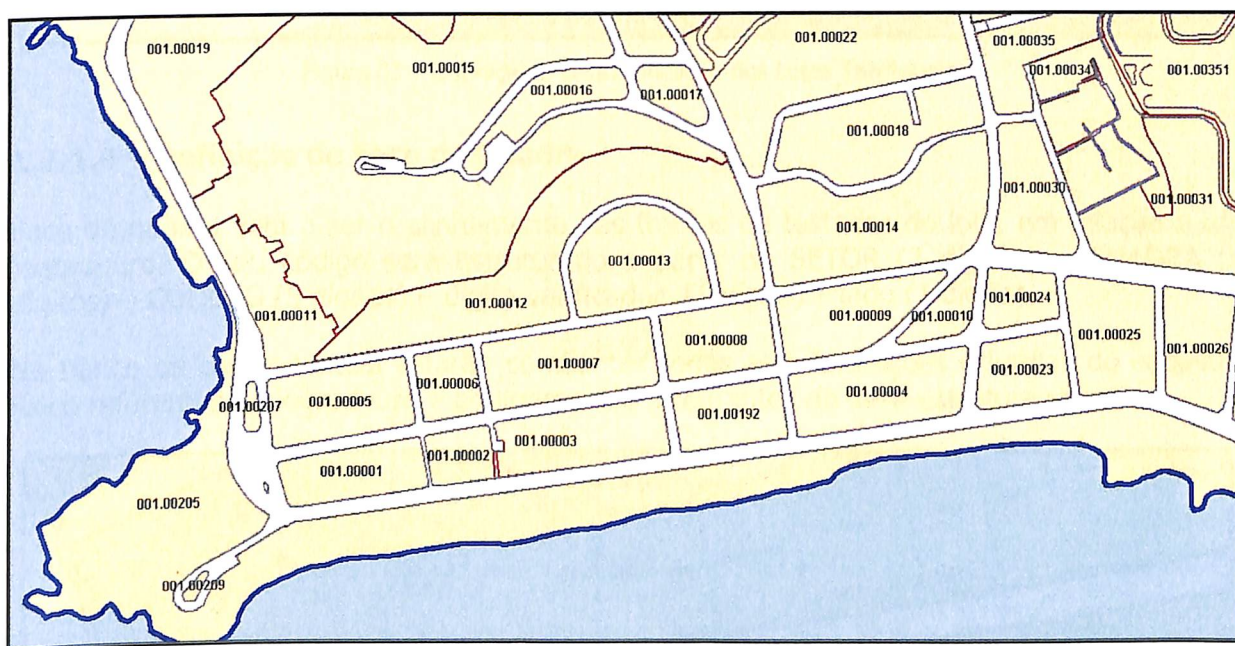


Figura 02 – Definição e geocodificação das Quadras

1.2.1.3 – Definição de Lote Territorial

O lote territorial será a menor parcela de representação na base geográfica.

Para a edição deste nível de informação, em função de não haver sido contratada a restituição dos lotes na nova Base Cartográfica Digital, foram utilizados vários acervos:

- Restituição de muros e cercas da Base Cartográfica Digital de 1992;
- Digitalização das poligonais dos lotes dos parcelamentos aprovados;
- Tabela vetorial dos polígonos de lotes utilizada nos processos de endereçamento editada na SEPLAM/COINF/SIFI;
- Tabela vetorial de polígonos de lotes editada na SEFAZ/CTI/SEAVA;
- Acervos analógicos de endereçamento existentes na SEPLAM;
- Levantamento de campo utilizando a metodologia de percurso urbano.

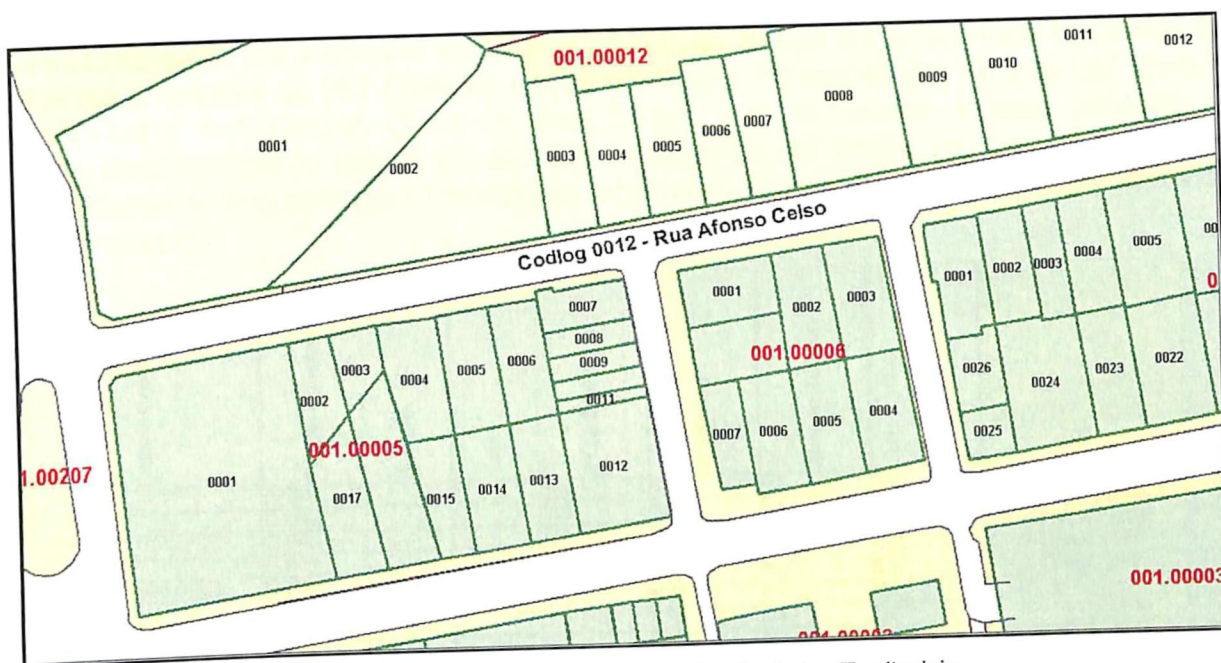


Figura 03 – Definição e Geocodificação dos Lotes Territoriais

1.2.1.4 – Definição de Face de Quadra

Face de quadra vem a ser o alinhamento das frentes ou testadas do lote, em relação a um logradouro. O seu código será estruturado a partir do SETOR (3 dígitos) – QUADRA (5 dígitos) – CODLOG (5 dígitos) – dígito verificador (1 dígito) – lado (1 dígito).

No banco de dados textual estarão constantes todas as informações oriundas do cadastro físico referentes ao logradouro e equipamentos integrantes da infra-estrutura urbana.

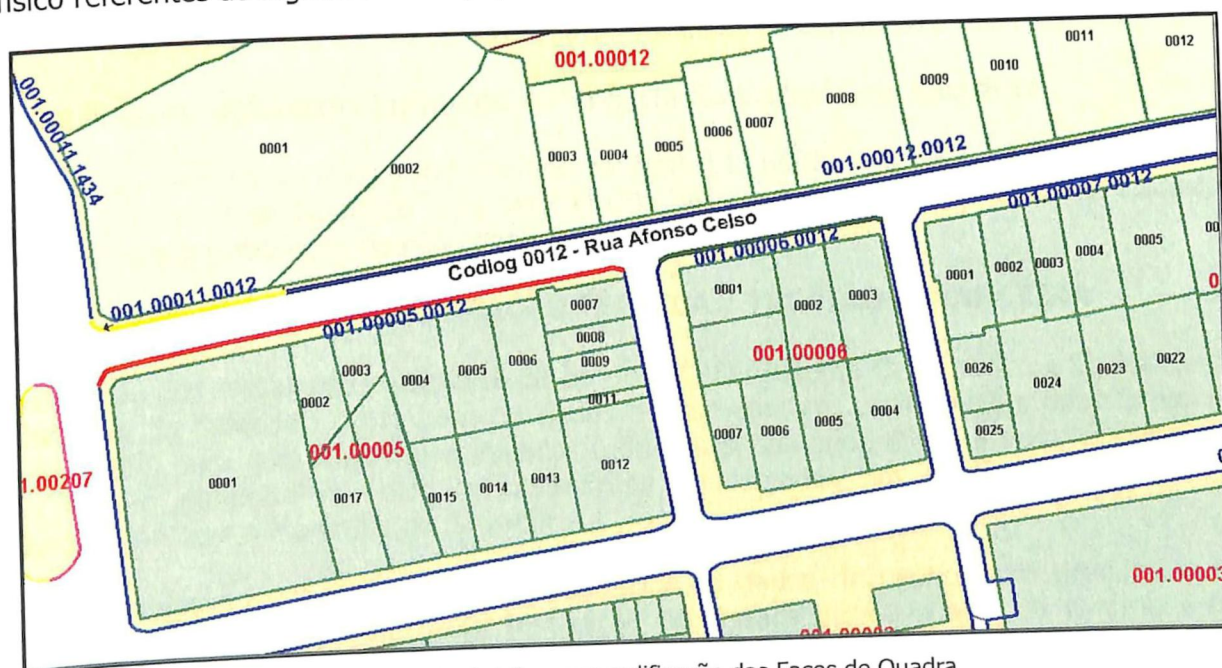


Figura 04 – Definição e geocodificação das Faces de Quadra

Após a realização da edição e geocodificação esta Base estará estruturada para ser utilizada por todos os agentes públicos e privados que atuam no Município. A identificação de fenômenos que ocorrem no espaço territorial do Município, poderão ser espacializados a partir de qualquer uma das unidades estruturadas, variando assim o seu grau de precisão. Atualmente as únicas formas de espacialização oficiais utilizadas no Município são a base de eixos de logradouros ou as Regiões Administrativas.

Para identificação das inscrições imobiliárias vinculadas a cada um destes lotes territoriais foi proposta a inclusão no SAT (Sistema de Administração Tributária) dos campos SQL (Setor-Quadra-Lote) e SQCodlog (Setor-Quadra-Codlog), que fornecerão à base existente o componente necessário para a visualização cartográfica, ao tempo em que se aguarda a possibilidade de migração para um sistema corporativo de geoprocessamento com banco de dados relacional.

Inscrição Imobiliária	Edifício/Conjunto	Padrão Construtivo	Quadra	Lote	Nº da Porta	Nº Métrico	Área do Terreno	Área Construída	SQL	SQCODLOG
211084- 9		D-Bom			185	185	71	91	001.00012.0008	001.00012.00012
211092- 0		D-Bom			185	185	71	91	001.00012.0008	001.00012.00012
211094- 6		D-Bom			185	185	122	157	001.00012.0008	001.00012.00012
211103- 9		D-Bom				185	90	116	001.00012.0008	001.00012.00012
211105- 5	FRANCISCO DE GOES	D-Bom				185	122	157	001.00012.0008	001.00012.00012
211118- 7		D-Bom			185	185	71	91	001.00012.0008	001.00012.00012
211444- 5		D-Bom				185	25	32	001.00012.0008	001.00012.00012
211445- 3	FRANCISCO DE GOES	D-Bom				185	23	29	001.00012.0008	001.00012.00012
68064- 8		D-Bom			161	161	336	427	001.00012.0007	001.00012.00012
46643- 3		E-Médio				160	275	430		
65290- 3		D-Bom				151	255	207		
68386- 8		D-Bom			141	141	287	333	001.00012.0005	001.00012.00012
524954- 6		E-Médio			141	141	41	88	001.00012.0005	001.00012.00012
524955- 4		E-Médio			141	141	43	90	001.00012.0005	001.00012.00012
524956- 2		E-Médio			141	141	43	90	001.00012.0005	001.00012.00012
524957- 0		E-Médio			141	141	41	88	001.00012.0005	001.00012.00012
524958- 9		E-Médio				141	43	90	001.00012.0005	001.00012.00012
524959- 7		E-Médio			141	141	43	90	001.00012.0005	001.00012.00012
65651- 8		E-Médio			119	119	317	364	001.00012.0003	001.00012.00012
253164- 0	PALAZZO SALERNO	B-Luxo			109	109	188	232	001.00012.0002	001.00012.00012
253166- 6	PALAZZO SALERNO	B-Luxo				109	188	232	001.00012.0002	001.00012.00012
253167- 4	PALAZZO SALERNO	B-Luxo				109	192	237	001.00012.0002	001.00012.00012
253169- 0	PALAZZO SALERNO	B-Luxo			109	109	192	237	001.00012.0002	001.00012.00012
253170- 4		D-Bom				109	188	239	001.00012.0002	001.00012.00012
126775- 2	COMODORO	D-Bom				96	36	48		

Figura 05 – Planilha extraída com dados do SAT mostrando os dois campos a serem inseridos

1.2.1.5 Elaboração das Plantas de Referência Cadastral e de Quadras

De acordo com os padrões estabelecidos na NBR 14.166/98 e a NBR 13.133 – Rede de Referência Cadastral Municipal para servirem de base à estruturação do CTM, ao Cadastro Imobiliário e à elaboração da PGV, dentre outros usos.

1.2.2 - CONVÊNIOS DE COOPERAÇÃO TÉCNICA / TÉCNICO-FINANCEIRA

Para início dos trabalhos de implementação do SICAD (Sistema Cartográfico e Cadastral do Município do Salvador) como base de dados de uso comum, foram eleitas duas folhas de articulação, para que fossem estruturados todos os dados geográficos e textuais coletados no âmbito municipal e entre as instituições interessadas em celebrar Convênios de Cooperação com o Município do Salvador.

Na metodologia proposta, serão disponibilizados os dados de uso comum produzidos no âmbito municipal e recebidos os da Instituição interessada para avaliação da parceria a ser firmada.

A escolha das folhas foi determinada obedecendo aos critérios: ser uma área de ocupação heterogênea, contemplando: ocupação mais recente (posterior a 1992, data do último levantamento aerofotogramétrico com restituição), com diferentes tipologias, padrões construtivos, faixas de renda e usos.

Foram eleitas as folhas 143.410 (área de Itapuã / Stella Maris) e 151.110 (área do Imbuí, parte de Pituaçu, Paralela e Cabula).



Figura 06 - Folha 143.410



Figura 07 - Folha 151.110

A partir das reuniões realizadas entre a SEPLAM e a SEFAZ, foram listadas as informações físicas oriundas das bases cadastrais da Prefeitura Municipal do Salvador (PMS) a serem agregadas ao CTM e quais deveriam ser agregadas dos demais agentes participantes dos Convênios.

No momento em que foram definidos os dados existentes na PMS a serem disponibilizados por face de quadra, foi definido que o VUPt (Valor Unitário Padrão do Terreno) deveria ser incorporado.

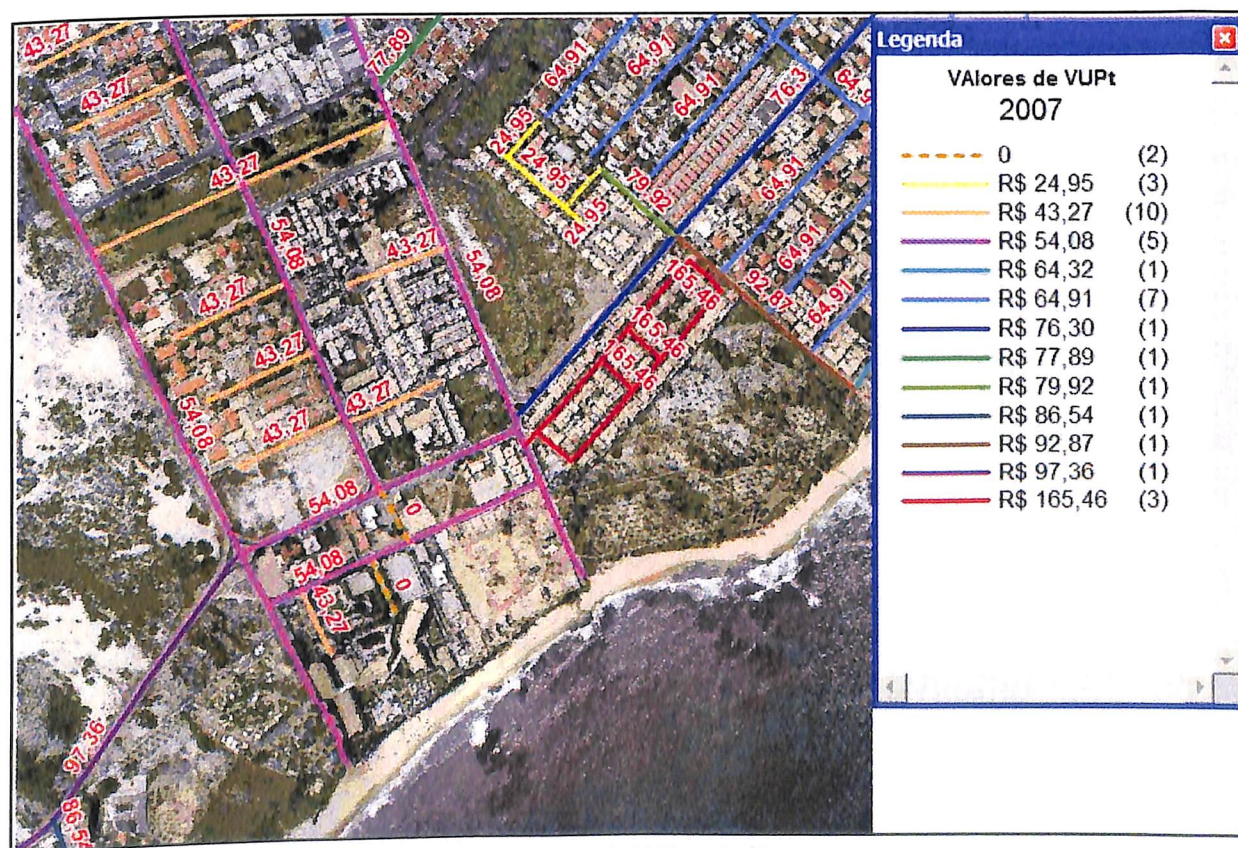


Figura 08 – Valores de VUPt (2007) atribuídos aos logradouros

A incorporação deste campo na área piloto da Base Cartográfica Digital, que até então só era interpretado nas planilhas alfanuméricas, permitiu a observação dos valores através de um mapa temático sobre as ortofotos digitais.

Nesta folha (143.420 - área de Itapuã) foi observado que em uma região de características físicas e tipológicas bastante homogênea, os valores de VUPt estavam atribuídos em 12 faixas diferentes, com amplitude variando entre R\$ 24,95 a R\$ 165,46.

1.3 – Abrangência do trabalho

1.3.1 – Justificativa

A partir da visualização dos valores de VUPt vigentes na folha SICAD 143.420, foi verificada a necessidade de revisão imediata na base vigente;

O trabalho a ser realizado antecipa-se a proposta de realização de revisão da PGV e reveste-se de um caráter emergencial, no sentido de nivelar e equalizar os valores em uso em relação a uma das variáveis integrantes do cálculo do IPTU (Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana), que define o valor do metro quadrado do terreno.

Podemos afirmar que a última revisão da PGV de Salvador foi realizada em 1997. Mesmo assim, foi executada de forma parcial, limitando-se desde esta data a correção monetária.

Arelado a este fato, na SEFAZ, no momento, não existem Convênios de Cooperação firmados com instituições e agentes vinculados ao mercado imobiliário de forma a garantir a apropriação dos valores praticados no cálculo da tributação imobiliária.

Mesmo internamente, os dados disponíveis oriundos de informações obtidas através de processos administrativos (Transações de ITIV, Contratos de Compra e Venda, Escrituras Públicas) não são utilizados para avaliação e revisão dos valores praticados.

Toda esta necessidade de estruturação, sem esquecer as questões de pessoal, equipamentos e sistemas levará um tempo adicional para a devida consecução.

Estando no último ano de gestão administrativa, esta proposta de trabalho será concluída em outubro de 2008 com a apresentação de um novo modelo de avaliação para a base de cálculo do VUPt e que deverá ser sistematicamente atualizada, ampliada e detalhada.

1.3.2 – Composição do cálculo do IPTU em Salvador

O carnê de cobrança enviado anualmente aos munícipes, inclui na sua base de cálculo a soma de um imposto e uma taxa. São eles: o **IPTU** - Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana e a **TRSD** - Taxa de Coleta, Remoção e Destinação de Resíduos Sólidos Domiciliares.

Cálculo do IPTU:

Valor Venal do Imóvel = Valor Venal do Terreno + Valor Venal da Construção

Valor Venal do Terreno = Área de Uso Privativo x VUPt x Fator de Correção

Valor Venal da Construção = Área Construída x VUPc x Fator de Correção

Valor Venal Excedente = Área Excedente x VUPt x Fator de Correção

Área Excedente = Área do Terreno – (5 x Área da Construção)

Sendo:
VUPt – Valor Unitário Padrão do Terreno,
VUPc – Valor Unitário Padrão da Construção

- Após a definição do valor venal do imóvel incidem alíquotas para o cálculo do imposto:
- **Valor do terreno** – alíquota de 2%
 - **Valor da construção** - alíquota entre 1% a 0,1% em função do padrão construtivo para o uso residencial e de 1,5 % a 1% para uso não residencial.

Cálculo da TRSD

Os valores da TRSD são estabelecidos por intervalos, sendo definidos a partir do valor atribuído ao VUPt do logradouro e enquadrados em 3 (três) faixas: popular, médio e nobre. Cada uma destas faixas possui um valor constante que deverá ser multiplicado pela área do terreno ou da construção. Observa-se ainda que existe um valor máximo fixado para cada uma das faixas. O valor da taxa a ser pago não poderá exceder a este valor máximo definido.

	POPULAR	MÉDIA	NOBRE
	79,83	319,13	
Val p/m2	1,04	1,78	1,84
Val Max Faixa	R\$ 29,90	R\$ 191,48	R\$ 399,00
Áreas p/ o Máximo	28,75 m2	107,57 m2	216,84 m2

Figura 09 – Intervalos da TRSD

1.3.3 – Base Legal

De acordo com a expressão básica para o cálculo do IPTU, temos:

Valor Venal do Imóvel = Valor Venal do Terreno + Valor Venal da Construção

$$VVI = VUPt \times \text{Área do Terreno} + VUPc \times \text{Área da Construção}$$

Podemos afirmar que, para o cálculo do valor do VUPt, estão associadas as variáveis vinculadas ao logradouro, referente a serviços e equipamentos resultante de investimentos públicos, das definições da Legislação Urbanística Municipal e da localização geográfica deste logradouro. Todos estes fatores conjuntamente comporão o valor estabelecido no Mercado Imobiliário.

De acordo com a Lei 7.186/06 – Código Tributário do Município do Salvador,

“Art. 67: O Poder Executivo submeterá à apreciação da Câmara Municipal, anualmente, quando necessário, proposta de avaliação ou realinhamento dos Valores Unitários Padrão, considerando:

- I - características da região, do logradouro ou trecho de logradouro onde estiver situado o imóvel, como infra-estrutura, potencial construtivo, tipo de via e outras;
- II - características próprias do imóvel como área de terreno, área de construção, categoria de uso, posição da unidade na construção, equipamentos existentes, especificações técnicas especiais, preço corrente da construção e outras;

III - a valorização do logradouro, tendo em vista o valor praticado nas transações correntes no mercado imobiliário;

IV - diretrizes definidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e legislação complementar;

V - outros critérios técnicos usuais definidos em Atos do Poder Executivo.”

Segundo o Decreto 9.207/91:

“SEÇÃO I - DO TERRENO

Art. 3º — O valor unitário do metro quadrado do terreno será estabelecido por logradouro ou trecho de logradouro, observando-se:

I — a sua localização;

II — os serviços e equipamentos existentes;

III — o mercado imobiliário;

IV — as diretrizes definidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e legislação complementar deste Município;

V — outros critérios técnicos que durante o processo de avaliação forem julgados”

Para o cálculo do valor do VUPc podemos associar 2 (duas) variáveis relacionadas que seriam o padrão construtivo e a categoria de uso do imóvel.

“SEÇÃO II - DA EDIFICAÇÃO

Art. 4º — O valor unitário do metro quadrado de edificação será estabelecido, observando-se:

I – O padrão construtivo” (hierarquizado de acordo com a categoria de uso);

“II — os serviços e equipamentos existentes;

III — outros critérios técnicos que durante o processo de avaliação forem julgados Pertinentes”

1.3.4 – Considerações finais

Do exposto acima, em relação ao VUPt (Valor Unitário Padrão do Terreno), concluímos:

- Que as variáveis integrantes do cálculo do seu valor podem ser generalizadas por logradouros ou trechos de logradouros;
- A base de logradouros oficial do Município está em uso na SEFAZ, georreferenciada e associada ao cadastro imobiliário;
- Os valores atribuídos ao VUPt em uso, desconsideram as variáveis definidas na Legislação Urbanística Municipal desde a aprovação da Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo – LOUOS em 1984, extendendo-se a Lei 6.586/04 e 7.400/08 – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, tornando urgente a incorporação destes parâmetros para todo o Município;
- De acordo com o artigo 67, incisos I, III e IV da Lei 7.186/06 existe uma clara vinculação das características físicas e funcionais do logradouro ao VUPt ,
- A necessidade de atualização da base da tributação imobiliária em função dos instrumentos de política urbana implementados pelo PDDU é urgente, notadamente para a aplicabilidade da outorga onerosa;

- Os parâmetros urbanísticos inseridos com as diretrizes e proposições do PDDU, alteram o valor do terreno e não da construção.

Do exposto acima, em relação ao VUPc (Valor Unitário Padrão da Construção), concluímos:

- Que o cadastro imobiliário do Município do Salvador está armazenado em um banco de dados textual, sem nenhuma representação sistematizada em uma base cartográfica (analógica ou digital);
- Que a chave de estruturação deste cadastro imobiliário (inscrição imobiliária) não possibilita a sua associação de forma imediata a uma visualização cartográfica (a chave é seqüencial, crescente);
- O valor do VUPc é atribuído individualmente a unidade imobiliária, não permitindo generalizações;
- O trabalho necessário a ser realizado requer um investimento de muito maior prazo, complexidade e logística de implantação para a sua realização;
- O prazo estabelecido pelo Secretário Municipal da Fazenda para execução de um trabalho com entrega de um produto passível de aplicabilidade até outubro de 2008, impossibilita a realização de um trabalho onde sejam tratadas as duas variáveis (VUPt e VUPc);
- Tratar áreas específicas no Município para atualização dos valores da tributação levará a uma injustiça tributária muito grande para as áreas que forem eleitas para início dos trabalhos
- E considerando, finalmente, a defasagem de atualização vigente atrelada a dinâmica urbana da cidade, torna-se indispensável a realização de um trabalho que contemple inicialmente todo o território e que não inviabilize a realização de uma segunda etapa com maior detalhamento e níveis de abordagem;

Optou-se por realizar o trabalho de equalização dos valores que estão em uso para o VUPt, tomando como base os valores vigentes e as transações de ITIV (reais), a partir da definição de Zonas Homogêneas de VUPt.

1.4 – Conhecendo o universo do VUPt em Salvador

1.4.1 – Bases de dados existentes

Os trabalhos foram realizados utilizando os valores vigentes de VUPt para o ano de 2007.

De início, foram confrontadas as bases de logradouros disponíveis.

Foi sistematizada a listagem publicada no Decreto 17.111/06 e alterações posteriores acrescidas no ano em curso (2007) definidas na SEFAZ/CTI, sendo denominada de Base de Dados Textual.

Foi sistematizada a base de eixos de logradouros ativos mantida e atualizada pela SEPLAM/COINF onde foram acrescidos 2 (dois) campos para inserção dos valores de VUPt e Faixa de VUPt, sendo denominada Base de Dados Geográfica.

Vale ressaltar que as duas bases utilizam a mesma fonte de dados que é o Cadastro Oficial de Logradouros do Município mantido e atualizado pela SEPLAM/COINF.

1.4.2 – Comparação entre as Bases

Da confrontação das 2 (duas) bases citadas, podemos observar:

LOGRADOUROS: SITUAÇÃO	BASE DE DADOS TEXTUAL	BASE DE DADOS GEOGRÁFICA
EM USO, COM VALOR DE VUPt	12.810	12.810
EM USO, COM VALOR DE VUPt = 0		8.224
CANCELADOS	1.910	
LOCALIZADOS EM LAURO DE FREITAS	25	
LOCALIZADOS EM MADRE DE DEUS	18	
TOTAL	14.763	21.034

Figura 10 – Comparativo das Bases de Logradouros (textual x geográfica)

Salientamos a respeito da existência de 8.224 logradouros ativos ,que correspondendem a 39% da base em uso e que não possuem valor de VUPt. A situação correta seria que todo o logradouro ativo tivesse um valor VUPt definido, preferencialmente à partir de suas características e, quando não fosse possível, definido por um modelo de correlação espacial.

Observamos ainda que existem 1.910 logradouros cancelados e que são mantidos na base textual, anualmente publicada por Decreto Municipal. Em trabalho desenvolvido entre a SEFAZ e a SEPLAM no ano de 2007, notamos que existem 726 logradouros cancelados com 14.656 inscrições remanescentes vinculadas. Conseguiu-se relacionar aproximadamente 20% destas inscrições a logradouros ativos. Sugerimos que sejam mantidos na publicação anual do Decreto apenas os logradouros cancelados que porventura possuam inscrições remanescentes vinculadas, até que seja realizada uma depuração final nesta Base. Os logradouros cancelados e sem inscrições lançadas deveriam ser consultados apenas internamente, constando no cadastro na situação de cancelados ou inativos e não serem mais publicados.

Observou-se ainda a existência de logradouros integrantes da base de dados da SEFAZ e que são de outros Municípios da Região Metropolitana, inclusive com inscrições imobiliárias ativas. Este fato demonstra a necessidade de depuração deste cadastro para eliminação destas distorções.

1.4.3– Faixas de valores vigentes

Observa-se também que existem em uso 485 valores diferentes de VUPt e alguns com diferenças muito pequenas, principalmente entre os de menor valor.

Pode-se observar que à medida que o valor do VUPt aumenta, diminue a quantidade de faixas e de logradouros e aumenta a amplitude entre as faixas.

(Veja a tabela na próxima página)

Apresentamos nesta tabela os 485 valores em uso de VUPT. As 3 (três) cores indicadas agregam os valores de acordo com as faixas de intervalos da TRSD:

SEFAZ / SEPLAM - DIAGNOSTICO DO VUPT (BASE GEOGRÁFICA)													
LISTAGEM DOS VALORES DE VUPT EXISTENTES - 2007 (Em R\$) - FAIXAS DA TRSD													
Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor
01 a 35	36 a 70	71 a 105	106 a 140	141 a 175	176 a 210	211 a 245	246 a 280	281 a 315	316 a 350	351 a 385	386 a 420	421 a 455	456 a 485
0,00	8,88	11,19	14,18	17,96	21,10	25,00	32,91	44,54	58,42	76,95	107,51	172,48	270,99
2,41	8,93	11,33	14,28	18,00	21,44	25,30	33,16	44,66	60,00	77,41	108,19	173,09	289,20
3,17	9,04	11,34	14,29	18,11	21,50	25,36	33,37	44,86	60,01	77,89	108,49	173,75	290,23
3,98	9,07	11,36	14,34	18,27	21,63	25,84	33,41	44,89	61,00	78,16	108,79	175,12	291,85
4,14	9,10	11,38	14,53	18,33	21,77	25,86	33,45	45,11	61,91	79,61	109,20	175,80	297,29
4,49	9,12	11,40	14,73	18,54	21,85	25,90	33,50	45,84	62,05	79,78	110,70	179,53	302,91
4,62	9,30	11,49	14,77	18,55	21,93	26,00	33,52	46,28	63,66	79,92	112,20	183,08	305,12
4,79	9,43	11,67	14,87	18,56	22,00	26,26	33,68	46,37	63,81	81,14	114,10	183,88	318,39
5,12	9,58	11,71	15,00	18,57	22,13	26,56	34,08	46,44	64,25	81,38	114,45	194,73	318,66
5,17	9,63	11,73	15,12	18,58	22,15	26,78	34,49	46,88	64,32	81,82	116,94	196,34	324,14
5,32	9,73	11,83	15,16	18,70	22,26	27,05	34,76	47,77	64,70	82,24	117,18	196,87	324,55
5,58	9,78	11,87	15,25	19,04	22,30	27,11	35,11	47,87	64,87	83,74	118,99	197,49	331,66
5,83	9,88	11,97	15,32	19,05	22,33	27,31	35,16	48,86	64,91	83,77	119,40	200,24	347,13
5,99	10,05	12,00	15,33	19,32	22,45	27,49	35,36	49,16	65,00	84,91	122,69	201,98	350,06
6,28	10,10	12,12	15,49	19,48	22,47	27,81	35,91	50,00	65,59	85,13	124,52	202,37	355,38
6,39	10,27	12,56	15,51	19,50	22,62	27,82	36,69	50,20	65,64	86,23	124,71	206,98	375,49
6,44	10,31	12,69	15,71	19,52	22,80	27,91	37,11	50,40	66,34	86,54	129,82	207,71	378,63
7,04	10,33	12,70	15,75	19,55	23,00	28,21	37,15	50,54	67,02	87,56	134,65	209,46	382,06
7,20	10,35	12,72	15,97	19,65	23,03	28,31	37,16	50,85	68,53	90,66	138,19	214,93	385,99
7,26	10,38	12,75	16,11	19,67	23,15	28,56	37,33	50,86	68,60	91,28	140,29	216,20	397,99
7,66	10,45	13,00	16,24	19,68	23,25	28,73	37,62	51,48	68,90	92,87	140,63	216,36	426,38
7,77	10,50	13,04	16,28	19,79	23,30	29,16	37,68	52,38	69,01	95,09	141,86	216,92	432,72
7,89	10,55	13,07	16,29	19,82	23,46	29,18	38,31	52,98	70,32	95,24	142,13	218,90	454,36
7,97	10,56	13,13	16,38	19,89	23,60	29,34	38,90	53,06	70,53	95,75	143,60	220,21	466,77
8,00	10,59	13,38	16,46	19,90	23,86	29,47	39,79	54,08	70,74	96,38	145,92	223,30	487,75
8,11	10,60	13,39	16,62	20,00	23,94	30,00	39,91	54,45	71,18	97,36	148,10	238,80	568,76
8,23	10,69	13,48	16,63	20,04	24,23	30,56	40,00	55,23	71,49	98,19	151,45	239,36	620,46
8,24	10,73	13,50	16,84	20,28	24,25	30,71	40,40	55,28	71,63	99,49	154,43	245,64	649,06
8,29	10,81	13,52	17,02	20,65	24,31	30,85	40,47	55,35	72,08	100,00	159,21	248,18	744,55
8,33	10,82	13,60	17,20	20,69	24,67	30,89	41,14	55,64	72,69	100,12	161,40	252,07	1.000,00
8,38	10,86	13,65	17,25	20,74	24,74	31,73	41,18	55,84	74,82	101,73	162,26	258,53	
8,50	10,87	13,71	17,32	20,86	24,84	31,85	42,44	57,21	75,09	102,27	163,08	259,63	
8,53	10,94	13,98	17,36	20,95	24,94	31,91	43,27	57,49	75,50	103,23	165,46	263,31	
8,75	11,08	14,00	17,40	21,00	24,95	32,00	43,30	58,34	75,73	103,91	167,16	267,98	
8,79	11,12	14,08	17,53	21,04	24,97	32,44	43,39	58,35	76,30	105,53	167,49	270,44	
De R\$ 2,41 a R\$ 79,81 - PADRÃO POPULAR - R\$ 1,04 / m2 ou Max R\$ 29,92													
De R\$ 79,82 a R\$ 319,13 - PADRÃO MÉDIO - R\$ 1,78 / m2 ou Max R\$ 191,48													
Maior do que R\$ 319,14 - PADRÃO NOBRE - R\$ 1,84 / m2 ou Max R\$ 399,00													

Figura 11 – Faixas de valores dos VUPT em uso (2007)

1.4.4 – Os maiores e menores valores vigentes

De acordo com os valores estabelecidos em 2007, o menor valor de VUPt definido é de R\$ 2,41 (dois reais e quarenta e hum centavos) para 10 (dez) logradouros. O maior valor é de R\$ 1.000,00 (hum mil reais), atribuído ao Logradouro Alameda Salvador, Codlog 24.061.

Interpretando os valores praticados temos a argumentar:

- O valor de R\$ 2,41 indica que a comercialização de um lote mínimo estabelecido na LOUOS (Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo) de 70 m² custaria R\$ 168,70. Podemos afirmar que inexistente terreno no Município do Salvador que esteja sendo comercializado por este valor?
- O maior valor estabelecido de R\$ 1.000,00, em primeira instância, é considerado como super avaliado em relação aos valores de VUPt que estão em uso para os logradouros do entorno. Entretanto, utilizando os dados internos da SEFAZ referentes às transações de ITIV, foi identificado que neste local o valor da transação foi superior em 50% ao valor estabelecido de R\$ 1.000,00.

OS 10 MENORES VALORES	
Valor VUPt	Qt Trechos
2,41	10
3,17	179
3,98	249
4,14	3
4,49	4
4,62	7
4,79	1
5,12	451
5,17	1
5,32	1
TOTAL	906

OS 10 MAIORES VALORES	
Valor VUPt	Qt Trechos
426,38	8
432,72	11
454,36	2
466,77	4
487,75	1
568,76	1
620,46	3
649,06	1
744,55	1
1.000,00	1
TOTAL	33



Figura 12- Menor Valor : Logradouros em Paripe



Figura 13 - Maior Valor: Centro Municipal Camaragibe

1.4.5 – As Maiores e Menores Frequências

Do universo dos valores em uso para o VUPt de Salvador, constatou-se que existem 171 valores que aparecem para apenas um logradouro do Município. Este dado enfatiza a necessidade de avaliação dos valores praticados para justificar este fato.

Em contraste a esta situação, avaliamos que as duas maiores frequências estão representadas pelos valores de R\$ 11,19 (onze reais e dezenove centavos) com 1.217 logradouros e R\$ 10,38 (dez reais e trinta e oito centavos) com 1.203 logradouros (ou trechos de logradouros).

Simulando a representatividade destes valores no mercado imobiliário, poderíamos admitir o preço de 2 lotes no Município do Salvador: considerando estes valores atribuídos para um lote de habitação popular de 70 m² e para um lote padrão de parcelamento com 12 x 30 = 360 m²:

LOTES PADRÃO	Maior frequência	2ª maior frequência
	R\$ 11,19	R\$ 10,38
70 m ²	783,30	726,60
360 m ²	4.028,40	3.736,80

Consideramos que os valores acima simulados também não condizem com a realidade do mercado imobiliário.

Menores frequências – Valores de VUPt com 1 ocorrência								
4,79	10,86	15,25	19,82	25,90	50,54	83,74	175,80	324,14
5,17	10,87	15,32	19,89	26,26	51,48	85,13	179,53	350,06
5,32	10,94	15,33	20,28	27,31	52,98	86,23	196,34	355,38
5,99	11,12	15,51	20,74	28,73	55,23	90,66	196,87	382,06
7,26	11,33	16,46	20,95	29,34	55,28	95,24	200,24	385,99
7,89	11,34	16,63	21,00	30,56	55,64	96,38	202,37	397,99
8,00	11,40	17,20	21,10	30,85	58,42	100,00	206,98	487,75
8,23	11,49	17,32	21,44	32,00	60,00	102,27	207,71	568,76
8,33	11,67	17,36	21,50	33,41	61,91	103,23	216,20	649,06
8,50	12,69	17,53	21,74	33,45	64,25	107,51	238,80	744,55
9,04	12,75	18,11	21,85	35,16	64,70	109,20	248,18	1.000,00
9,07	13,07	18,56	21,93	36,69	64,87	116,94	252,07	171
10,10	13,52	18,57	22,15	37,15	65,00	117,18	258,53	Valores
10,27	13,65	18,58	23,00	38,31	68,90	124,52	270,99	
10,31	13,71	19,32	23,30	38,90	70,53	138,19	291,85	
10,35	13,98	19,50	23,46	41,18	72,08	140,29	297,29	
10,50	14,00	19,52	24,25	44,86	72,69	141,86	302,91	
10,55	14,18	19,67	24,74	44,89	79,61	154,43	305,12	
10,59	14,73	19,68	24,84	46,44	81,38	167,49	308,60	
10,81	14,87	19,79	25,30	46,88	81,82	172,48	318,66	

AS MAIORES FREQUÊNCIAS	
Valor VUPt	Qt Trechos
64,91	288
10,60	303
54,08	304
9,58	348
43,27	416
8,93	426
5,12	451
21,63	475
10,38	1203
11,19	1217
TOTAL	5.431

Observaremos agora alguns locais que apresentam predominância de VUPt na frequência de R\$ 11,19 com a indicação de 4 (quatro) áreas representativas que possuem logradouros com este valor.

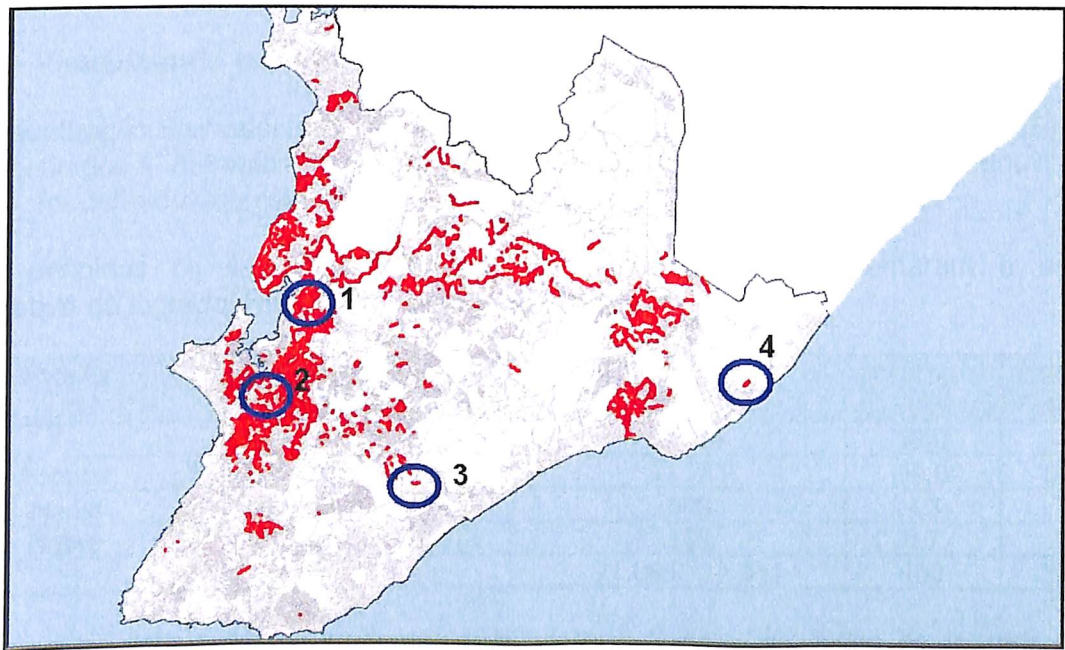


Figura 14 – Mapa identificando os 1.217 logradouros com valor de VUPt de R\$ 11,19 – Maior frequência em uso

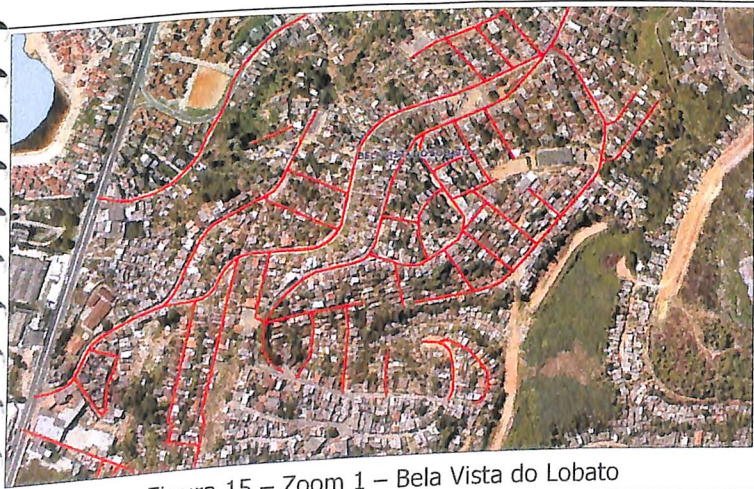


Figura 15 – Zoom 1 – Bela Vista do Lobato

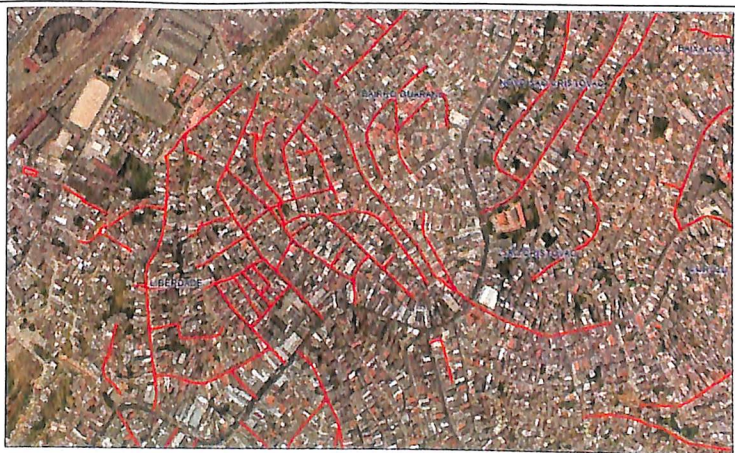


Figura 16 – Zoom 2 – Liberdade, Guarani

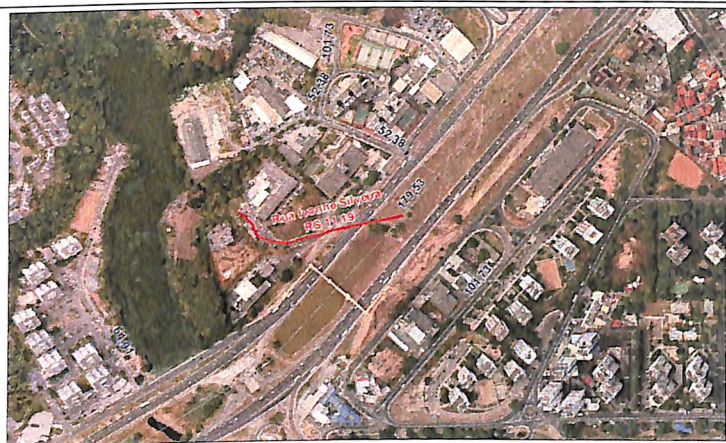


Figura 17 – Zoom 3 – Paralela



Figura 18 – Zoom 4 – Praia do Flamengo

Estes exemplos demonstram que além do valor estar muito aquém de qualquer avaliação do mercado imobiliário, também está sendo praticado em áreas nitidamente heterogêneas em relação à infra-estrutura urbana, aos serviços públicos, à tipologia de ocupação, ao zoneamento urbanístico e ao mercado imobiliário.

1.4.6 – Visualizando os valores nos intervalos da TRSD

Para visualização dos valores de VUPt atribuídos aos logradouros no Município do Salvador, foram definidos 4 intervalos de classe. Para realização de uma análise conjunta entre o IPTU e TRSD, foi definido que estes intervalos coincidiriam com as faixas da TRSD.

Foram definidos os seguintes intervalos de classe e que apresentaram o seguinte quantitativo de logradouros/trechos de logradouros:

Padrão	Valor do VUPt R\$)	Quantidade	Percentual Total	Percentual Com valor
	Sem valor	8.224	39,0	-
Popular	De 0,1 a 79,83	11.781	56,0	91,75
Médio	De 79,84 a 319,13	908	4,3	7,07
Nobre	Maior do que 319,13	152	0,7	1,18
		21.065 12.841	100	100

Da análise da tabela acima, podemos verificar que a base de dados de logradouros do Município possui um total de 21.065 logradouros ativos. 8.224 deles, que corresponde a um percentual de 39% não possui valor de VUPt atribuído.

Considerando o total de 12.841 logradouros ativos e que possuem valor de VUPt atribuído, de acordo com os intervalos da TRSD, 92% estão enquadrados no padrão popular, 7% no padrão médio e 1% no padrão nobre.

Observamos no Mapa Temático abaixo a representação espacial de acordo com os intervalos de classe estabelecidos:

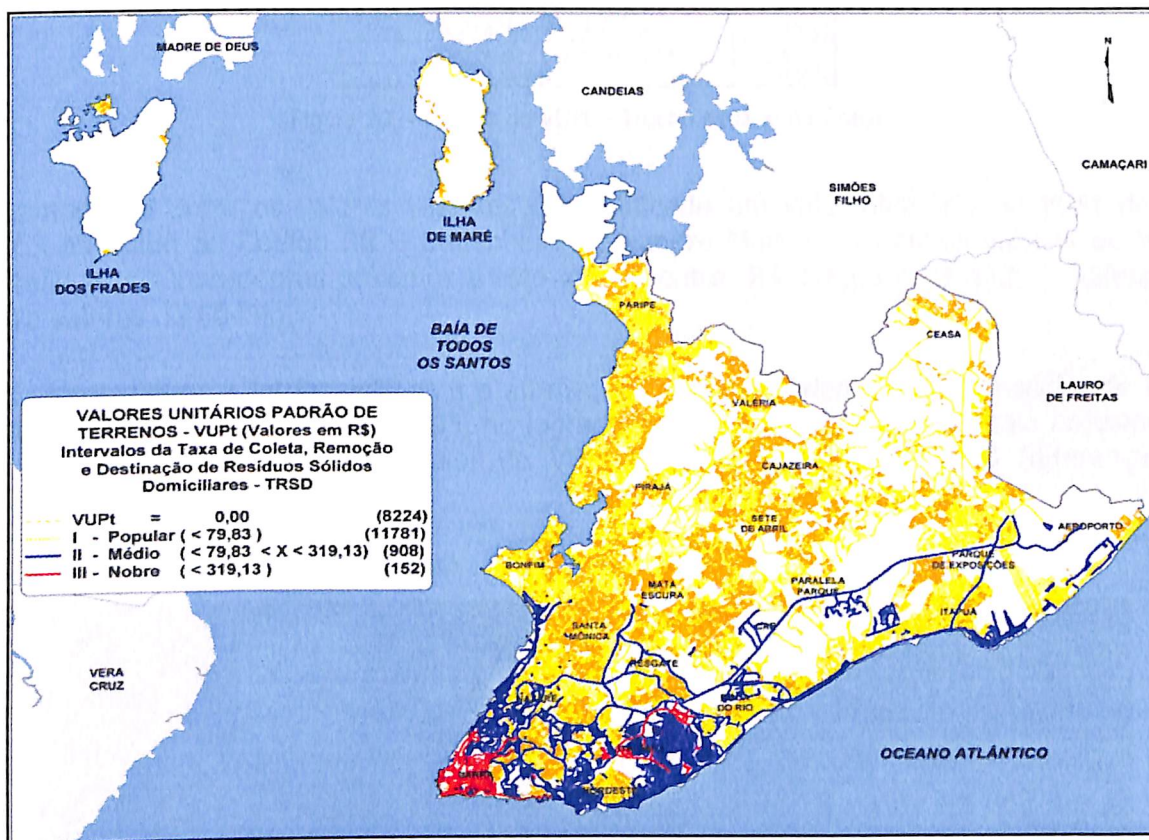
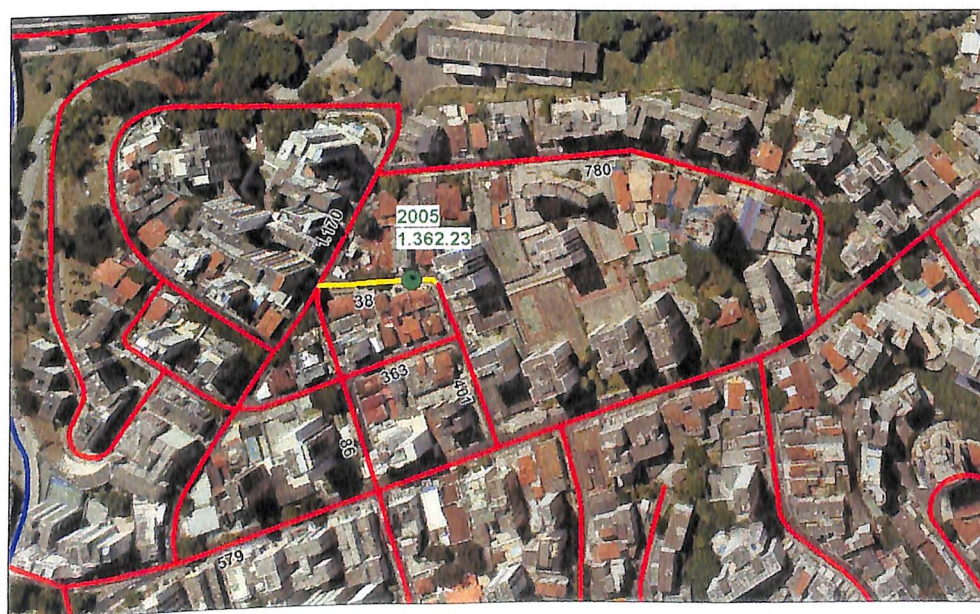


Figura 19 – VUPt (2007) nos intervalos da TRSD

1.4.7 – Visualizando discrepâncias de valores aleatórios

Após a visualização e identificação da quantidade de faixas existentes, das diferenças inexpressivas entre determinados valores, iremos pontuar algumas regiões da cidade onde existem valores atribuídos e que estão fora da média dos demais do entorno. Estes fatos geram como consequência uma situação de injustiça fiscal entre munícipes e que uma vez identificada, deve ser imediatamente corrigida.

EXEMPLO 01 – BAIRRO DA GRAÇA



CODLOG	TOPONIMIA	VUPT
38	Rua Engenheiro Alexandre Maia	71,63
86	Rua Amélia Rodrigues	378,63
363	Rua Barão de Capanema	378,63
401	Rua Catharina Paraguassú	378,63
780	Rua Humberto de Campos	378,63
579	Avenida Euclides da Cunha	432,72
1.170	Rua da Paz	432,72

Figura 20 – Valores de VUPt – Trecho situado na Graça

Notamos que entre os valores vigentes é identificado um valor aleatório de VUPt de R\$ 71,63 atribuído ao Codlog 38 – Engenheiro Alexandre Maia e os demais valores de VUPt atribuídos aos logradouros próximos a este variam entre R\$ 378,63 e R\$ 432,72 (diferença entre valores de 604%).

Complementamos a informação com a afirmação de que foi identificada transação de ITIV de terreno realizada no ano de 2005, no logradouro Engenheiro Alexandre Maia no valor de R\$ 1.362,23/m2. Neste ano o valor do VUPt atribuído era de R\$ 65,13 (diferença de 2.091%).

EXEMPLO 02 – BAIRRO DA PITUBA – IGUATEMI



CODLOG	TOPONIMIA	VALOR
4.394	Rua da Taioba	69,01
4.395	Rua da Macambira	69,01
9.823	Travessa Jardim América	119,40
5.167	Rua Bartolomeu Dias	124,71
9.867	Rua Jardim América	124,71
5.164	Rua Gil Eanes	129,82
5.165	Rua Antão Gonçalves	129,82
5.166	Rua Diogo Cão	129,82
3.515	Rua do Tarumã	183,08
4.392	Rua da Alfazema	216,36
3.510	Rua Várzea de Santo Antônio	216,36
3.509	Rua do Timbó	216,36
4.391	Rua do Cipreste	216,36
3.512	Rua do Benjoim	216,36
3.513	Rua do Ébano	216,36
3.516	Rua do Jaborandi	216,36
4.393	Rua da Graviola	216,36
4.920	Alameda da Graviola	216,36
2.870	Avenida Paulo VI	318,39
11.646	Travessa do Ébano	620,46
11.647	Travessa do Benjoim	620,46
13.303	Praça Edvaldo Oliveira Souza	620,46

Figura 21 – Valores de VUPt – Trecho situado na Pituba - IguateMI

I - Padrão Popular
 II - Padrão Médio
 III - Padrão Nobre

Foram identificadas diferenças entre os valores vigentes acima de 1.000%. Existem 2 logradouros (Codlog 4394 – Rua da Taioba e Codlog 4395 – Rua da Macambira) com os valores de VUPt de R\$ 69,01 e os demais variam de R\$ 119,40 a R\$ 620,46. Com isso, as faixas da TRSD nesta região contemplam os tres intervalos (popular, médio e nobre), representando situação de injustiça fiscal.

EXEMPLO 03 – BAIRRO ITAIGARA



Figura 21 – Valores de VUPt – Trecho situado na Pituba - Iguateemi

CODLOG	TOPONIMIA	VUPt
12.693	Rua Jesus Cristo de Nazaré	12,12
5.219	Rua Omar Carvalho	173,09
5.228	Rua João da Silva Campos	209,46
5.231	Rua Afonso Ruy	209,46
5.229	Rua Professor Ricardo Vieira Pereira	209,46
5.217	Rua Primitivo Moacir	209,46
5.230	Rua Professora Zahidé Machado Neto	209,46
2.843	Avenida Juracy Magalhães Júnior	220,21
5.215	Rua João da Costa Pinto Dantas Junior	223,30
5.188	Rua Yitzhak Rabin	223,30
5.216	Rua Mário Torres	223,30
12.692	Rua Altino Serbeto de Barros	263,31
13.386	Rua Professor Leopoldo Amaral	263,31
13.387	Rua Tenente Fernando Tuy	263,31
5.204	Prça Coronel Waldir Aguiar	324,55
5.202	Rua Reitor Macedo Costa	324,55
5.208	Rua Wanderley Pinho	350,06
2.631	Avenida Antônio Carlos Magalhães	378,63
5.209	Rua Anísio Teixeira	426,38
11.794	Rua Doutor Hosannah de Oliveira	426,38
11.795	Rua Monsenhor Eugênio Veiga	426,38
5.233	Rua Artesão João da Prata	426,38
5.180	Rua Rubens Guelli	426,38
5.201	Rua Doutor Antonio Monteiro	426,38
23.551	Rua Jardim Alto do Itaigara	426,38
2.631	Avenida Antônio Carlos Magalhães	649,06

Nesta situação, existem discrepâncias entre os valores vigentes, quando comparados as condições de infra-estrutura e potencial construtivo dos terrenos da localidade.

Notamos que entre os valores vigentes de VUPt em terrenos que apresentam os mesmos parâmetros de ocupação para o grupo de uso multiresidencial, em parcelamentos com características homogêneas como o Alto do Itaigara e Alto do Parque os valores variam de R\$ 263,31 a R\$ 426,38 (diferença entre os valores de aproximadamente 60%).

Existe ainda um logradouro, lindeiro à Av Antonio Carlos Magalhães com valor atribuído de VUPt de R\$ 12,12 (diferença de 3.500% da média vigente), apesar de não ter sido identificada inscrição imobiliária vinculada.

EXEMPLO 04 – BAIRRO DO IMBUÍ

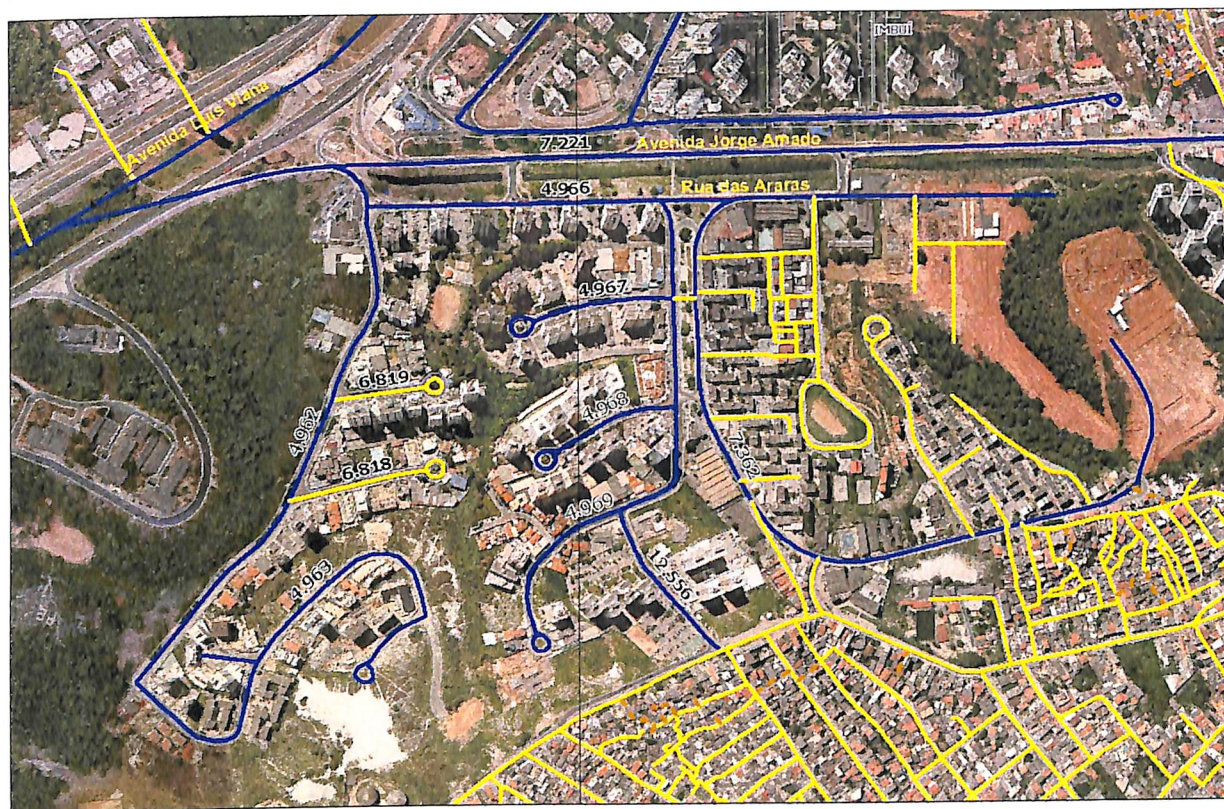
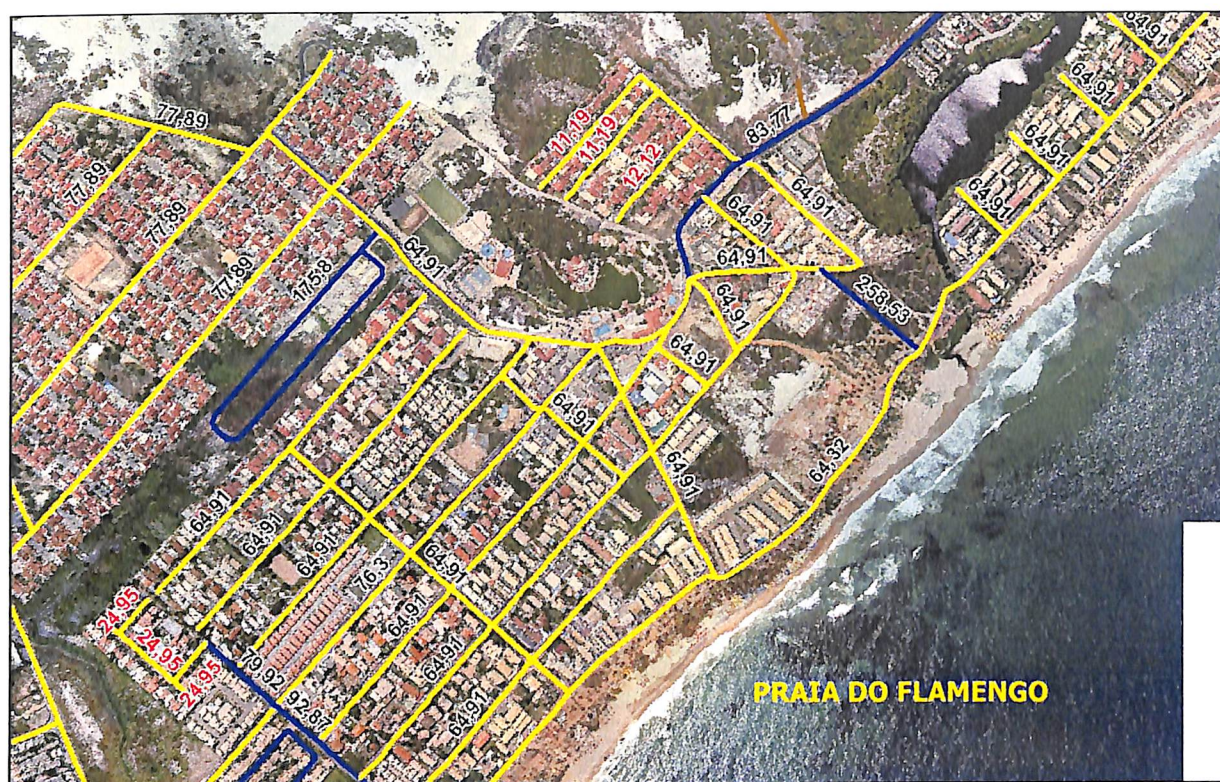


Figura 22 – Valores de VUPt – Trecho situado no Imbuí

CODLOG	TOPONIMIA	VALOR
6819	Rua do Rouxinol	64,91
6818	Rua do Beija-Flor	64,91
12556	Rua do Albatroz	83,77
4966	Rua das Araras	101,73
4969	Rua das Gaivotas	101,73
4967	Rua das Codornas	101,73
4968	Rua dos Pintassilgos	101,73
4962	Rua dos Colibris	101,73
4965	Rua das Graúnas	101,73
4964	Rua das Jandaías	101,73
4963	Rua das Patativas	101,73
7221	Avenida Jorge Amado	129,82
I - Padrão Popular		
II - Padrão Médio		

Dentro de um mesmo parcelamento (Jardim da Bolandeira) que foi implantado possuindo mesma infra-estrutura e tipologia construtiva para todos os logradouros, foram identificados valores de VUPt de R\$ 64,91 e R\$ 101,73 (diferença de 56% entre os valores vigentes). Vale mais uma vez salientar que esta discrepância entre valores ocasiona diferença no enquadramento das faixas da TRSD de popular para médio.

EXEMPLO 05 – ITAPUÃ



CODLOG	TOPONIMIA	VUPT
12 574	Alameda Rio Pardo	11,19
12 575	Alameda Rio Preto	11,19
12 573	Alameda Rio Verde	12,12
12 712	Alameda Bahamas	24,95
12 710	Alameda Costa do Sol	24,95
12 711	Alameda Antilhas	24,95
13 700	Avenida Beira Mar	64,91
7 251	Rua Missionário Otto Nelson	64,91
7 244	Rua Lúcia Bona	64,91
7 254	Rua Alvaro Desidério	64,91
7 245	Rua Professor Felipe Tiago Gomes	64,91
7 246	Rua Gilberto Freyre	64,91
7 252	Rua Monsenhor Francisco Paiva Marques	64,91
7 248	Rua Manuel Suarez	64,91
7 249	Rua Deputado Eliel Martins	64,91
7 250	Rua Italo Gaudenzi	64,91
7 253	Rua Rubem Valentim	64,91
7 255	Rua Doutor Carlos Vasconcelos	64,91
7 259	Alameda Rio da Prata	64,91
7 257	Rua Romano Galeffi	64,91
7 258	Rua Fia Luna	64,91
7 256	Alameda Solar dos Mares	64,91
7 247	Rua Capitão Melo	76,30
12 560	Rua Orlando Imbassahy	77,89
12 559	Rua Euler de Pereira Cardoso	77,89
12 557	Rua Agnaldo Azevedo	77,89
12 561	Rua Herbert José de Souza	79,92
23 464	Alameda Professor Carlos Ott	83,77
7 260	Rua José Augusto Tourinho Dantas	92,87
12 772	Rua Professor Carlos Ott	175,80
23 651	Alameda Stella Sol	258,53
23 994	Rua Poeta Bráulio de Abreu	258,53

Figura 23 – Valores de VUPT – Trecho situado em Itapua

Em trecho próximo à Praia do Flamengo, também foi identificada área onde os valores vigentes de VUPT variam entre R\$ 11,19 a R\$ 258,53 (diferença de 2.310% entre os valores vigentes).

4.7 – Análise de uma frequência - R\$ 54,01

Após os cinco exemplos apresentados no subitem anterior, será analisada a frequência de R\$ 54,01.

O mapa abaixo, apresenta os 304 logradouros que estão enquadrados neste valor. Apresentaremos imagens de quatro áreas da cidade onde é possível identificar inequivocamente que as mesmas não possuem o mesmo valor de metro quadrado de terreno.

(Ver mapa na próxima página)

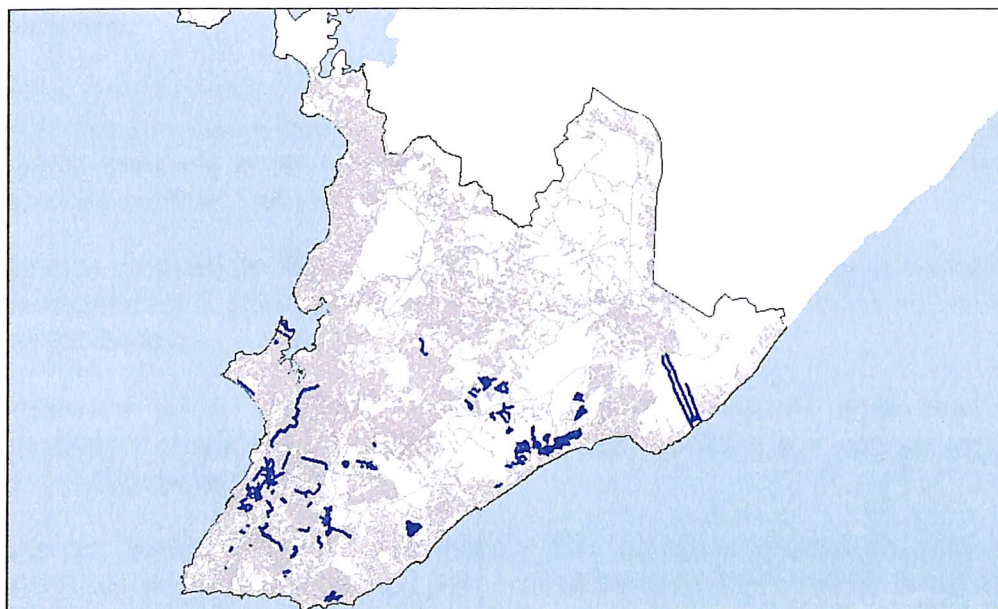


Figura 24 – Valores de VUPt – Frequencia R\$ 54,01

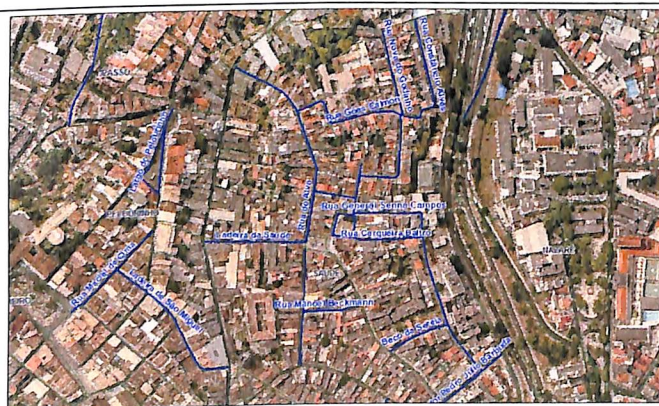


Figura 25 – Área da Saude, Nazaré



Figura 26 – Área do STIEP



Figura 27 – Parque da Biribeira

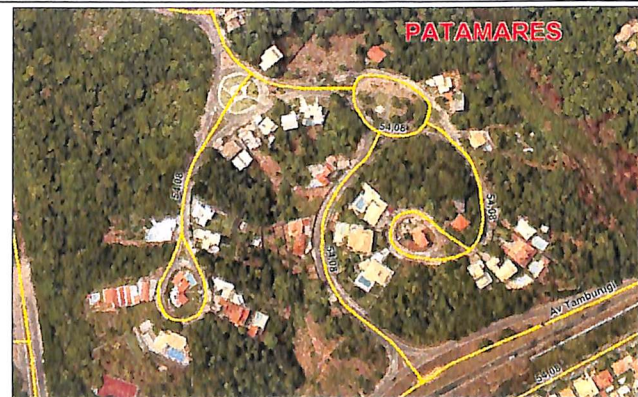


Figura 28 – Loteamento Patamares

4.8 - Conclusão

Os exemplos apresentados confirmam que a base de valores praticada para o VUPt no Município do Salvador não retrata a realidade dos valores dos terrenos na cidade, bem como não apresenta paridade entre os mesmos com os critérios de localização, infra-estrutura urbana, serviços públicos, potencial construtivo e mercado imobiliário.

De acordo com as diretrizes definidas pelo Ministério das Cidades, urge a necessidade dos Municípios recorrerem à arrecadação dos tributos imobiliários como forma de garantir a sua auto-sustentabilidade.

Para a cobrança justa, igualitária é necessária a existência de uma base cadastral georreferenciada e atualizada, obedecendo aos critérios contidos nas normas técnicas para ser a base de elaboração da PGV.

A proposta ora apresentada, em consonância com as bases disponíveis para utilização, levará à definição do mapeamento de zonas homogêneas de VUPt, utilizando-se os critérios da Legislação Urbanística Municipal, os dados internos da SEFAZ e SEPLAM, como transações de ITIV, escrituras públicas, promessas de compra e venda e algumas variáveis do mercado imobiliário, que são conhecidas e consensuais entre o corpo técnico.

É proposta, nesta ação emergencial, a equalização os valores de VUPt. Para os valores de VUPc sugerimos a utilização da tabela TCPO – PINI (Tabela de Composição de Preços para Orçamentos) anualmente publicada pela Editora PINI, que estabelece o valor do custo da construção por metro quadrado para diferentes tipologias e padrões construtivos. Os valores publicados na tabela já representariam um patamar de acréscimo à base de VUPc vigente.

2 - BASES PARA O PROGNÓSTICO

2.1 – Considerações iniciais

A aprovação da Lei 7.400/08 – PDDU definiu para o Município novas diretrizes norteadoras do seu desenvolvimento, a ser seguidas no âmbito de toda a administração Municipal.

Notadamente em relação à tributação imobiliária e face aos instrumentos de política urbana implementados é visível o acréscimo do potencial construtivo e de valorização atribuídos a determinados terrenos, localizados em vetores de crescimento da cidade. Em muitos casos, esta valorização ocorrida com as alterações dos parâmetros da Legislação Urbanística são consequência de investimentos públicos preliminarmente realizados.

Estes investimentos valorizam diretamente os terrenos comercializáveis localizados próximos à intervenção realizada. Desta forma, é justo que a tributação imobiliária acompanhe esta valorização.

2.2 – Definição das Zonas Homogêneas

Para definição dos limites das Zonas Homogêneas, a primeira delimitação proposta incorpora em muitas situações o zoneamento de usos estabelecido no PDDU. Foram incorporados os limites:

I - Zonas de Usos Residenciais, compreendendo as subcategorias:

- a) 8 (oito) Zonas Predominantemente Residenciais, ZPR;
- b) 18 (dezoito) Zonas Exclusivamente Uniresidenciais, ZEU;
- c) 116 (cento e dezesseis) Zonas Especiais de Interesse Social, ZEIS;
- d) 2 (duas) Zonas Sob Regime Urbanístico Especial, ZRE.

II - Zonas de Usos Não-Residenciais, compreendendo as subcategorias:

- a) 3 (três) Centros Municipais, CM;
- b) 12 (doze) Subcentros Municipais, SM;
- c) 2 (duas) Zonas Industriais, ZIN;
- d) 2 (duas) Zonas de Uso Especial, ZUE; (agregação das 5 criadas de acordo com os parâmetros de CAB e CAM);

III - Zonas de Proteção Ambiental:

- a) 17 (dezessete) ZPAM;

IV - Corredores de Usos Diversificados, compreendendo as subcategorias:

- a) 1 (hum) Corredor Supramunicipal, CDS;
- b) 10 (dez) Corredores Municipais, CDM;
- c) 19 (dezenove) Corredores Regionais, CDR;
- d) 2 (dois) Corredores Especiais de Orla Marítima, CDO;
- e) 1 (hum) Corredor Especial de Ipitanga, CDI;
- f) 7 (sete) Corredores Locais, CDL.

Em algumas situações, o zoneamento definido no PDDU mostra-se suficiente para a definição das Zonas Homogêneas, a exemplo das Zonas Exclusivamente Uniresidenciais - ZEU;

Em outras situações, estas poligonais necessitam ser ampliadas para garantir a homogeneidade pretendida, a exemplo das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS.

Para outras delimitações a exemplo das Zonas Predominantemente Residenciais – ZPR, como as definições do PDDU recaem para áreas bastante abrangentes, será necessário a definição de zonas menores onde será estabelecido um valor básico de VUPt para cada uma delas.

Deve ser considerado ainda que o zoneamento do PDDU foi aprovado em dezembro de 2007, e representa a diretriz de zoneamento para os próximos anos, Desta forma, serão agregados os valores de ITIV e escrituras públicas objetivando identificar o valor real da transação realizada.

3 - PROPOSIÇÃO

3.1 – Considerações iniciais

A definição dos valores de VUPt, para tornar a proposta executável no prazo estabelecido pelo Secretário da Fazenda não poderá no seu bojo incorporar alterações no modelo de dados do sistema de cobrança vigente, sob pena de não ser possível a sua implementação.

Desta forma, na apresentação final dos valores de VUPt, serão mantidos os critérios da base vigente, ou seja: o valor será atribuído por logradouro ou faixa de logradouro.

Mesmo assim, será necessário realizar um esforço adicional no sentido de identificar as inscrições imobiliárias associadas a cada uma das novas faixas a serem criadas para vinculá-las aos valores diferenciados.

Considera-se que o modelo vigente apresenta uma grande falha na sua representação que vem a ser a de não ser possível representar valores diferenciados para os dois lados do logradouro (esquerdo e direito) quando em muitas situações esta representação estará definindo diferentes Zonas de Legislação Urbanística ou Homogêneas de VUPt.

Internamente, nos dados da proposta, serão criados os campos necessários para definição de valores para faixas e lados, mesmo que, neste momento não seja possível diferenciar estes valores.

3.2 – 3.2 – Critérios estabelecidos na definição do Zoneamento:

Serão propostas delimitações em zonas (polígonos) e corredores (polilinhas).

As zonas foram enquadradas em 41 categorias, correspondentes ao zoneamento da Lei 7.400 – PDDU, e acrescidas duas categorias de tipologia que seriam:

- Zonas em consolidação - Áreas com tipologias de ocupação semelhantes às das ZEIS.
- Mercado Imobiliário – Áreas valorizadas pelo mercado imobiliário

As Zonas definidas foram as seguintes:

Nº	Zonas de Usos (Residenciais, Não Residenciais e de Proteção Ambiental)	CAB	CAM	VALOR BÁSICO
1	CENTRO MUNICIPAL CAMARAGIBE: CMC	2,00	4,00	R\$
2	CENTRO MUNICIPAL RETIRO/ACESSO NORTE: CMR	2,00	4,00	
3	ZEU – 1 – Zona Exclusivamente Uniresidencial 1			
4	ZEU – 2 - Zona Exclusivamente Uniresidencial 2			
5	ZEU – 3 - Zona Exclusivamente Uniresidencial 3			
6	ZRE 1 - Lot. Vela Branca			
7	ZRE 2 - Lot. Itaigara – Uso Residencial			
8	ZRE 2 - Lot. Itaigara – Uso Multiresidencial			
9	ZRE 2 - Lot. Itaigara – Uso Comercial e Serviços			
10	ZPR 8 - Zona Predominantemente Residencial 8	2,00	3,00	
11	SM 12 - JAGUARIBE	1,50	3,00	
12	ZPR 6 - Zona Predominantemente Residencial 6	2,00	–	
13	ZUE 2 – Zona de Uso Especial – Polo Tecnológico	2,00	–	
14	SM 03 - BARRA	1,50	2,50	
15	SM 04 - PITUBA	1,50	2,50	
16	ZPR 5 - Zona Predominantemente Residencial 5	1,50	2,50	
17	SM 01 - CALÇADA	1,50	2,00	
18	SM 02 - LIBERDADE	1,50	2,00	
19	SM 05 - PAU DA LIMA	1,50	2,00	
20	SM 06 - PERIPERI	1,50	2,00	
21	SM 07 - PARIPE	1,50	2,00	
22	SM 08 - CAJAZEIRAS	1,50	2,00	
23	SM 09 - SÃO CRISTOVÃO	1,50	2,00	
24	SM 10 - ITAPUÃ	1,50	2,00	
25	SM 11 - ESTRADA VELHA DO AEROPORTO	1,50	2,00	
26	ZPR 7 - Zona Predominantemente Residencial 7	1,00	2,50	
27	ZPR 4 - Zona Predominantemente Residencial 4	1,00	2,00	
28	CENTRO MUNICIPAL TRADICIONAL: CMT	1,00	1,50	
29	ZIN 1 – Zona Industrial 1	1,00	–	
30	ZIN 2 – Zona Industrial 2	1,00	–	
31	ZPR 2 - Zona Predominantemente Residencial 2	0,50	1,00	
32	ZUE 1, 3,4 e 5 – Zonas de Usos Especiais:	1,00	–	
33	ZPR 1 - Zona Predominantemente Residencial 1	0,50	–	
34	ZPR 3 - Zona Predominantemente Residencial 3	1,50	–	
35	ZEIS 1	1,50	–	
36	ZEIS 2	1,50	–	
37	ZEIS 3	1,50	–	
38	EM CONSOLIDAÇÃO (Tipologia semelhante à ZEIS)			
40	ZPAM -			
41	Mercado Imobiliário			

Os corredores foram enquadrados em 40 categorias, correspondentes ao zoneamento da Lei 7.400 – PDDU. São eles:

Nº	Zonas de Usos (Residenciais, Não Residenciais e de Proteção Ambiental)	CAB	CAM	VALOR BASICO
1	Corredor Supra Municipal – Av Luis Viana	2,50	3,00	R\$
2	CDM 01 - Av. Anita Garibaldi	1,50	3,00	
3	CDM 09 - Av. Otávio Mangabeira/Pituaçu	1,50	3,00	
4	CDM 10 - Av. Orlando Gomes	1,50	2,50	
5	CDM 02 - Av. Reitor Miguel Calmon	1,50	2,50	
6	CDM 03 - Av. Juracy Magalhães Junior	1,50	2,50	
7	CDM 04 - Av. Mário Leal Ferreira	1,50	2,50	
8	CDM 05 - Av. Antonio Carlos Magalhães	1,50	2,50	
9	CDM 06 - Av. Heitor Dias	1,50	2,50	
10	CDM 07 - Via Portuária	1,50	2,50	
11	CDM 08 - Av. 29 de Março	1,50	2,50	
12	CDM 01 - Av. Vasco da Gama	1,50	2,50	
13	CDM 11 - Av. San Martin	1,50	2,50	
14	CDM 13 - Av. Caminho de Areia	1,50	2,50	
15	CDM 14 - Av. Afrânio Peixoto	1,50	2,50	
16	CDM 15 - Av. São Rafael	1,50	2,50	
17	CDM 16 - Av. Maria Lúcia	1,50	2,50	
18	CDM 17 - Av. Dorival Caymmi	1,50	2,50	
19	CDM 18 - Rodovia Ba-099	1,50	2,50	
20	CDR 02 - Av. Graça Lessa (Vale do Ogunjá)	1,50	2,50	
21	CDR 06 - Imbuí	1,50	2,50	
22	CDR 08 - Av. Jorge Amado	1,50	2,50	
23	CDR 10 - Estrada da Liberdade/Largo do Tanque	1,50	2,00	
24	CDR 12 - Av. Dendezeiros do Bonfim	1,50	2,00	
25	CDR 19 - Av. Paulo VI	1,50	2,00	
26	CDR 03 - Av. Djalma Dutra	1,50	2,00	
27	CDR 04 - Rua Cônego Pereira/ Av. J. J. Seabra	1,50	2,00	
28	CDR 05 - Rua Silveira Martins	1,50	2,00	
29	CDR 07 - Boca do Rio	1,50	2,00	
30	CDR 09 - Rua Régis Pacheco	1,50	2,00	
31	CDI - Ipitanga	1,00	1,50	
32	CDO 01 – Baía de Todos os Santos			
33	CDO 02 - Borda Atlântica			
34	CDL 01- Alameda das Espatódeas/Rua do Jaracatiá	1,00	–	
35	CDL 02 – Rua das Hortências	1,00	–	
36	CDL 03 – Rua das Rosas	1,00	–	
37	CDL 04 – Rua Guillard Muniz	1,00	–	
38	CDL 05 – Rua das Dálias	1,00	–	
40	CDL 06 – Alameda Cajazeiras / Seringueiras / Umbuzeiros/ Mongubas / Rua do Timbó	1,00	–	
41	CDL 07	1,00	–	

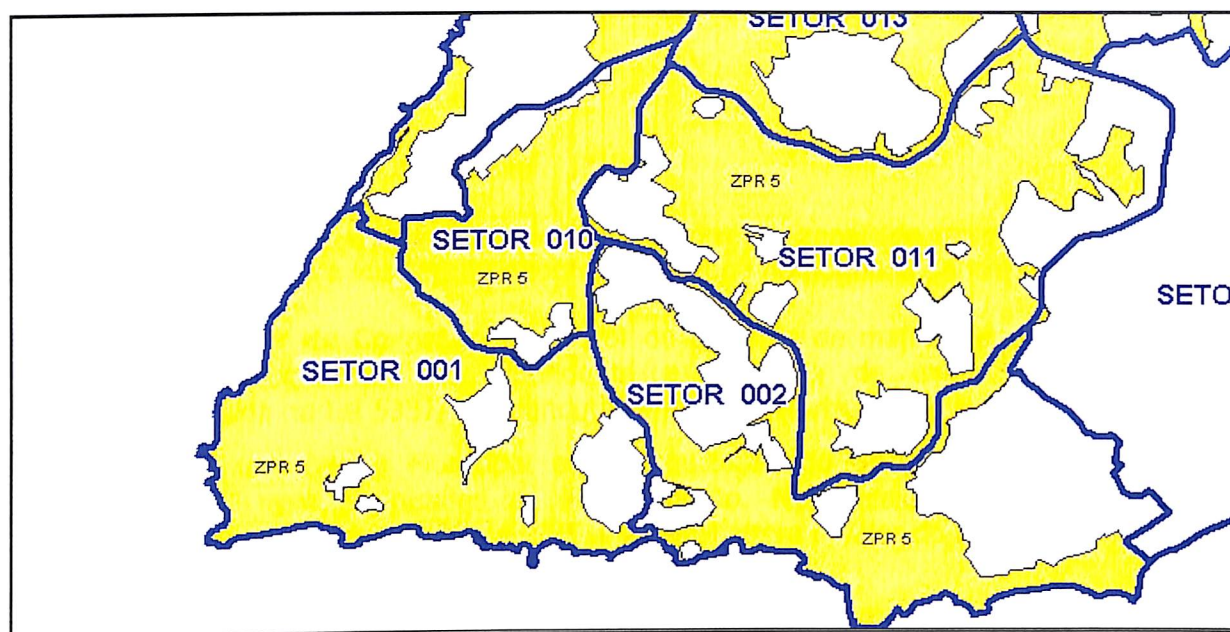


Figura 29 – Zoneamento dos setores x zoneamento da ZPR

A figura mostra a interface do zoneamento definido na Lei 7.400/08 para a ZPR 5 – Zona Predominantemente Residencial, com os parâmetros para coeficiente de aproveitamento básico (CAB) e máximo (CAM) de 1,50 e 2,50 respectivamente. De acordo com os parâmetros do potencial construtivo, os terrenos inseridos na ZPR 5 são homogêneos. Entretanto é possível garantir que o valor dos mesmos varia dentro de cada um dos setores definidos para a base de geolocalização, não só em relação aos serviços e infra-estrutura existentes, mas também em função do mercado imobiliário, tornando necessário a sua desagregação em sub-zonas.

3.3 – Expressão para cálculo do valor final de VUpt por Zona Homogênea (ZH):

O valor final do VUpt do logradouro será definido à partir do Valor da Zona Homogênea que o mesmo estiver inserido. Este valor é o resultado do valor básico definido para o Setor de Geolocalização multiplicado pelos 4 (quatro) fatores de correção. O valor será identificado de acordo com a respectiva faixa e lado do logradouro tributado.

Entende-se por:

As faixas de logradouros serão definidas em sequência alfabética a partir do início do mesmo, estabelecida no CADLOG – Cadastro Oficial dos Logradouros do Município do Salvador.

Entende-se por:

- ZH_e – Zona homogênea que o logradouro está inserido, lado esquerdo
- ZH_d – Zona homogênea que o logradouro está inserido, lado direito
- VB_Sgeo – Valor Básico do Setor de Geolocalização
- FC1 – Fator de Correção 1
- FC2 – Fator de Correção 2
- FC3 – Fator de Correção 3

- FC4 – Fator de Correção 4
- VF_Le – Valor Final Lado esquerdo
- VF_Ld – Valor Final Lado direito
- **FC₁ = Fator de Correção 1** – Fator de correção zonal (de majoração ou redução) correspondente a localização geográfica da zona homogênea dentro no setor;
- **FC₂ = Fator de Correção 2** – Fator de correção de majoração do logradouro ou faixa do logradouro correspondente a categoria de enquadramento da via estabelecida na Lei 5357/98 quando esta indicar valorização ao terreno.

Ex: Em um Centro Municipal a hierarquização do Sistema Viário não causará restrições nem permissões ao licenciamento. Neste caso, a variável não será considerada. Já para as ZPR e ZEIS a variável altera o valor do terreno em função da permissividade de determinados usos.

O valor percentual a ser estabelecido deverá ser compatível com as definições estabelecidas para o fator esquina no Código Tributário.
- **FC₃ = Fator de Correção 3** – Fator de correção de redução do logradouro ou faixa do logradouro quando houver divergência entre o enquadramento estabelecido na Lei 5357/98 em função das suas características funcionais em detrimento das suas características físicas e operacionais.

Ex: Uma via é enquadrada como VC-II por cumprir esta função na malha do sistema viário. Entretanto, não as características físicas e operacionais existentes não correspondem às necessárias ao enquadramento como largura das faixas, dos passeios, áreas de estacionamento, etc.
- **FC₄ = Fator de Correção 4** – Fator de correção de redução do logradouro ou faixa do logradouro quando este for limítrofe entre zonas de ocupação com tipologias diferenciadas, que causem depreciação no valor do terreno.

3.4 – Estruturação da tabela Geográfica e Textual

A figura abaixo apresenta os campos que foram estruturados na tabela geográfica dos eixos de logradouros para inclusão dos valores de VUPt diferenciados a partir de faixa e lado.

Campos:

- Código do Logradouro
- Toponímia
- Faixa
- Setor lado esquerdo
- Zona Homogênea Setor Lado Esquerdo
- VUPt Lado Esquerdo
- Setor lado direito
- Zona Homogênea Setor Lado Direito
- VUPt Lado Direito
- Observação

CodLog	Toponim	Faixa	Setor_Ld_Esq	ZH_Sector_Ld_Esq	VUPT_Ld_Esq	Setor_Ld_Dir	ZH_Sector_Ld_Dir	VUPT_Ld_Dir	Obs
25	Rua Airoso Galvão	B	001	ZFR 05	0,00	001	ZFR 05	0,00	
26	Rua Airoso Galvão	C	001	SM 03	0,00	001	ZFR 05	0,00	
29	Alameda Artunes	A	001	ZFR 05	0,00	001	ZFR 05	0,00	
30	Alameda Capenim	A	001	ZFR 05	0,00	001	ZFR 05	0,00	
35	Rua Manoel Rangel	A	001	ZFR 05	0,00	001	ZFR 05	0,00	
38	Rua Engenheiro Alexandre Maia	A	001	ZFR 05	0,00	001	ZFR 05	0,00	
46	Rua Alfredo Magalhães	A	001	ZFR 5	0,00	001	ZFR 5	0,00	
61	Rua Alcides de Carvalho	A	001	ZFR 05	0,00	001	ZFR 05	0,00	
67	Rua Almirante Cleto Japi Assú	A	001	ZFR 05	0,00	001	ZFR 05	0,00	
66	Rua Amélia Rodrigues	A	001	ZFR 05	0,00	001	ZFR 05	0,00	
115	Praça Santo Antônio da Barra	A	001	ZFR 05	0,00	001	ZFR 05	0,00	
141	Rua Aracaju	A	001	ZFR 05	0,00	001	ZFR 05	0,00	
145	Avenida Araújo Pinho	A	001	ZFR 05	0,00	001	ZFR 05	0,00	
155	Rua Ari Barroso	A	001	ZFR 05	0,00	001	ZFR 05	0,00	
158	Rua Professor Aristides Novis	A	001	ZFR 05	0,00	001	ZFR 05	0,00	
174	Rua Doutor Artur Neiva	A	001	ZFR 05	0,00	001	ZFR 05	0,00	
174	Rua Doutor Artur Neiva	B	001	ZFR 05	0,00	001	ZFR 05	0,00	
175	Rua José Sáto de Oliveira	A	001	ZFR 05	0,00	001	ZFR 05	0,00	
188	Rua Doutor Augusto Viana	A	001	ZFR 05	0,00	001	ZFR 05	0,00	
198	Largo do Porto da Barra	A	001	CDO 02	0,00	001	CDO 02	0,00	
199	Rua Biependi	A	001	ZFR 05	0,00	001	ZFR 05	0,00	
212	Avenida Lafayette Coutinho	A	001	ZFR 05	0,00	001	ZFR 05	0,00	
227	Rua Brasil da Gama	A	001	ZFR 05	0,00	001	ZFR 05	0,00	
241	Rua Belém do Pará	A	001	ZFR 05	0,00	001	ZFR 05	0,00	
244	Rua Belo Horizonte	A	001	ZFR 05	0,00	001	ZFR 05	0,00	
250	Ladeira do Campo Santo	A	001	ZFR 05	0,00	001	ZFR 05	0,00	
254	Rua Comendador Bernardo Catano	A	001	ZFR 05	0,00	001	ZFR 05	0,00	
288	Vila Brandão	A	001	ZFR 05	0,00	001	ZFR 05	0,00	
288	Vila Brandão	B	001	ZEIS 04	0,00	001	ZFR 05	0,00	
288	Vila Brandão	C	001	ZEIS 04	0,00	001	ZEIS 04	0,00	
288	Vila Brandão	D	001	ZFR 05	0,00	001	ZFR 05	0,00	
288	Vila Brandão	F	001	ZEIS 04	0,00	001	ZEIS 04	0,00	

Figura 30 – Estruturação dos campos da tabela geográfica e textual

3.5 – Arbitramento dos valores de VUPT para simulação por logradouro / faixa / lado

Apresentamos 2 tabelas contendo os valores arbitrados para o VUPT Básico e constantes dos fatores de correção (ordenada por Código de logradouro e por valores – em ordem crescente). Vale ressaltar que os valores apresentados são meramente aleatórios.

Os valores piso para cada Zona Homogênea só poderão ser definidos após o início das simulações a serem realizadas utilizando-se o banco de dados de IPTU da SEFAZ, o qual ainda não nos foi disponibilizado para início dos trabalhos.

A tendência com o passar dos anos, é que as Zonas Homogêneas de VUPT hoje definidas sejam progressivamente detalhadas para retratar da melhor forma, a pluralidade e diversidade existente no Município do Salvador.

3.6 – Considerações finais

Salvador precisará ainda percorrer um longo caminho, não só para chegar a uma cobrança justa e igualitária para todos, como também para alcançar o patamar real para esta tributação.

A tendência com o passar dos anos, é que as Zonas Homogêneas de VUPT hoje definidas sejam progressivamente detalhadas para retratar da melhor forma, a pluralidade e diversidade existente no Município do Salvador.

Esperamos ter colaborado para o início dos trabalhos na SEFAZ utilizando a inteligência geográfica na avaliação dos tributos imobiliários. E que esta proposição inicial, mostre-se contínua, contando cada vez mais com o apoio técnico e de recursos necessários para a sua realização.