

DECRETO Nº 109, DE 02 DE OUTUBRO DE 2026

“Regulamenta a Avaliação Específica do Valor Venal dos Imóveis para fins de lançamento e revisão do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, prevista nos arts. 77, II, 78, § 5º, 87 e 89, III, da Lei Complementar nº 356/2025 (Código Tributário do Município de Wagner), e dá outras providências”.

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE WAGNER**, Estado da Bahia, no uso das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica Municipal e com esboço nos arts. 77, II, 78, § 5º, 87 e 89, III, da Lei Complementar nº 356/2025.

DECRETA:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Este Decreto regulamenta a avaliação específica do valor venal dos imóveis para fins de lançamento, revisão, retificação ou atualização da base de cálculo do IPTU.

Art. 2º - A avaliação específica será utilizada sempre que a avaliação em massa realizada mediante a Planta Genérica de Valores não representar adequadamente o valor efetivo de mercado do imóvel.

Art. 3º - O procedimento observará os princípios da legalidade, impessoalidade, motivação, eficiência, transparência, contraditório, ampla defesa, capacidade contributiva, isonomia e justiça fiscal.

CAPÍTULO II

DA INSTAURAÇÃO

Art. 4º - A avaliação específica poderá ser instaurada:

I – De ofício pela Autoridade Fazendária;

II – Mediante requerimento do sujeito passivo.

Art. 5º - A instauração de ofício ocorrerá sempre que forem constatados elementos técnicos indicando que a avaliação em massa não reflete o valor de mercado do imóvel.

Art. 6º - São hipóteses exemplificativas para instauração do procedimento:

I – Imóveis de características singulares;

II – Edificações especiais;

III – Imóveis sujeitos a severa depreciação;

IV – Imóveis parcialmente inutilizados;

V – Imóveis atingidos por limitações ambientais, urbanísticas ou administrativas;

VI – Alterações relevantes do mercado imobiliário local;

VII – Qualquer situação tecnicamente comprovada que inviabilize a correta utilização da Planta Genérica de Valores.

CAPÍTULO III

DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

Art. 7º - A instauração será formalizada mediante Portaria ou Despacho Fundamentado da Autoridade Fazendária.

Art. 8º - O processo administrativo conterá, no mínimo:

I – Identificação do imóvel;

II – Matrícula ou inscrição imobiliária;

III – Relatório cadastral;

IV – Fotografias;

V – Vistoria técnica;

VI – Pesquisa de mercado;

VII – Laudo de avaliação;

VIII – Manifestação do contribuinte, quando apresentada;

IX – Decisão administrativa.

CAPÍTULO IV

DA AVALIAÇÃO

Art. 9º - A avaliação será realizada por servidor habilitado ou Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária.

Art. 10 - A avaliação observará obrigatoriamente a ABNT NBR 14.653.

Art. 11 - Poderão ser utilizados:

I – Método comparativo direto de mercado;

II – Método evolutivo;

III – Método involutivo;

IV – Método da renda, quando tecnicamente aplicável;

V – Outros métodos admitidos pela ABNT.

Art. 12 - Na avaliação poderão ser considerados:

I – Ofertas e vendas efetivamente praticadas;

II – Registros imobiliários;

III – Avaliações bancárias;

IV – Laudos judiciais;

V – Avaliações administrativas;

VI – Georreferenciamento;

VII – Imagens aéreas;

VIII – Informações cadastrais municipais;

IX – Quaisquer outros elementos técnicos idôneos.

CAPÍTULO V

DO CONTRADITÓRIO

Art. 13 - Concluído o laudo, o contribuinte será notificado para apresentar manifestação no prazo de 30 (trinta) dias.

Art. 14 - Poderá o contribuinte apresentar laudo técnico contraditório elaborado por profissional legalmente habilitado.

CAPÍTULO VI

DA DECISÃO

Art. 15 - Encerrada a instrução, a Autoridade Fazendária decidirá fundamentadamente.

Art. 16 - A decisão poderá:

I – Manter o valor obtido pela avaliação em massa;

II – Homologar a avaliação específica;

III – Determinar nova perícia;

IV – Aplicar o fator de ponderação previsto no art. 89, III, do Código Tributário Municipal;

V – Determinar a atualização do Cadastro Imobiliário Municipal e a revisão do lançamento do IPTU.

CAPÍTULO VII

DA COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO

Art. 17 - Fica instituída a Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária, composta por, no mínimo:

I – Um Engenheiro Civil ou Arquiteto;

II – Um servidor do Cadastro Imobiliário;

§ 1º - Na inexistência de profissionais pertencentes ao quadro permanente do Município, a avaliação poderá ser realizada por profissional contratado ou conveniado, observado o interesse público.

§ 2º - A Comissão emitirá parecer técnico conclusivo.

CAPÍTULO VIII

DOS EFEITOS

Art. 18 - O valor venal apurado substituirá o valor obtido exclusivamente pela Planta Genérica de Valores para o imóvel objeto do processo administrativo.

Art. 19 - O valor fixado poderá servir de base para os exercícios seguintes enquanto permanecerem inalteradas as características físicas, econômicas e urbanísticas do imóvel.

CAPÍTULO IX

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 20 - Os casos omissos serão resolvidos pelo Secretário Municipal de Administração e Finanças.

Art. 21 - A Secretaria Municipal de Administração e Finanças poderá expedir instruções normativas e formular modelos padronizados para a execução deste Decreto.

Art. 22 - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE WAGNER, Estado da Bahia, 02 de outubro de 2026.



THIAGO ROCHA LADEIA

- Prefeito Municipal -