



Diário Oficial

Prefeitura Municipal de Camaçari - Ano XXIII - Nº 2792 de 20 de janeiro de 2026 - Página 01 de 26

Atos do Poder Executivo

DECRETO

DECRETO DE 18 DEZEMBRO DE 2025

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CAMAÇARI, ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições legais, que lhe são conferidas pela Constituição Federal e pela Lei Orgânica do Município, com fundamento no Art. 40 e 43, da Lei nº. 873 de 04 abril de 2008 e,

CONSIDERANDO o preenchimento dos requisitos legais para a concessão do benefício conforme comprovação nos autos do Processo Administrativo nº **02918.11.02.017.2025**,

RESOLVE

ENQUADRAR o (a) servidor (a) JUDINAL FRANCISCO MAGARAO JUNIOR, matrícula nº 8857, ocupante do cargo de provimento efetivo/estatutário de **PROFESSOR**, lotado (a) na Secretaria da Educação - SEDUC, de jornada de trabalho de 20 horas semanais para jornada integral de trabalho de 40 horas semanais, a partir da publicação deste decreto.

GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CAMAÇARI, EM DECRETO DE 18 DE DEZEMBRO DE 2025.

LUIZ CARLOS CAETANO
PREFEITO

FABIANA ESTEVÃO DA SILVA MONTENEGRO
SECRETÁRIA DA ADMINISTRAÇÃO

MÁRCIO SILVA DAS NEVES
SECRETÁRIO DA EDUCAÇÃO

SEFAZ

SECRETARIA DA FAZENDA

INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 001/2026 DE 20 DE JANEIRO DE 2026

Disciplina as normas aplicáveis aos procedimentos a serem adotados no pedido de lançamento do Imposto Sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis – ITIV, sua estimativa de base de cálculo,

e dá outras providências.

O SECRETÁRIO DA FAZENDA DO MUNICÍPIO DE CAMAÇARI, ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições e, com lastro no artigo 119, da Lei nº 1.039, de 16 de Dezembro de 2009.

CONSIDERANDO a necessidade de estabelecer procedimentos administrativos visando normatizar a prestação de serviços e dar mais segurança e eficiência na sistemática da estimativa da base cálculo e do lançamento do Imposto sobre a Transmissão Inter vivos, por ato oneroso, de Bens Imóveis e cessões de direitos a eles relativos (ITIV).

RESOLVE

Art. 1º - Esta Instrução Normativa dispõe sobre os procedimentos para solicitação de lançamento do ITIV, apresentando normas para determinação da estimativa do valor de mercado dos imóveis e direitos a eles relativos.

I - DA DECLARAÇÃO DE TRANSMISSÃO IMOBILIÁRIA:

Art. 2º - O Registro de Declaração de ITIV On-line é o documento próprio no qual o contribuinte ou seu representante legal declara a descrição do imóvel ou direito real, objeto de transmissão imobiliária, e os dados do adquirente e transmitente para avaliação do imóvel e cálculo do imposto na Prefeitura Municipal de Camaçari.

§ 1º - O Registro de Declaração de ITIV On-line (RD) é disponibilizado por esta Secretaria através do canal eletrônico <https://sefaz.camacari.ba.gov.br/>

§ 2º - O cadastramento do Registro de Declaração de ITIV On-line (RD) originará um código numérico que servirá para as consultas das informações sobre o pedido de lançamento do imposto.

Art. 3º - Os Registros de Declaração de ITIV On-line deverão ser instruídos com os documentos digitalizados em arquivo (PDF) unificado:

I – Documento de Identidade oficial com CPF (dentro do prazo de validade) ou do CNPJ do(s) adquirente(s);

II – Documento de Identidade oficial com CPF (dentro do prazo de validade) ou do CNPJ do(s) transmitentes (s);

III – Comprovante de endereço atualizado do(s) adquirente(s);

IV – Documento de Identidade oficial com CPF (dentro do prazo de validade) do pai ou da mãe, quando o (s) adquirente (s) for (em) menor (es);



V – Certidão de casamento, se casado;

VI – Certidão atualizada do imóvel objeto da transação imobiliária, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, com prazo de validade de, no máximo, 90 (noventa dias) dias da data de sua expedição;

VII – Documento público que originou o fato gerador do ITIV (ex.: escritura pública, formal de partilha, contrato ou título hábil), devidamente assinado pelas partes, com firmas reconhecidas em cartório ou assinatura digital;

VIII – Procuração, quando for o caso;

IX – No caso de Imóvel financiado pelo Sistema Financeiro de Habitação — SFH, será obrigatória a apresentação de:

- a) Procuração;
- b) Documento de Identidade oficial do preposto agente financeiro, responsável pelas informações;
- c) Valor financiado pelo SFH;
- d) Valor não financiado (recursos próprios);
- e) Valor da avaliação efetuada por profissional competente;
- f) Declaração sob penas da lei, de que as informações prestadas são verdadeiras, mencionando, expressamente, que os recursos relativos ao contrato de financiamento vêm do Sistema Financeiro da Habitação, regendo-se pela Lei 4.380 de 21 de agosto de 1964, sem qualquer vinculação ou associação com qualquer outra fonte de financiamento.

X – Outros documentos que forem necessários à comprovação da Transação.

Parágrafo Único – Ressalta-se que é crime prestar declarações falsas à Administração Pública, inclusive quanto à informação do valor de mercado do imóvel a ser avaliado, conforme inciso I, do art. 1º, da lei 8.137/90 (Crimes contra a ordem tributária) e em consonância com a **Lei nº 13.726, de 8 de outubro de 2018**, que racionaliza atos e procedimentos administrativos dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios e institui o Selo de Desburocratização e Simplificação.

II - DA APURAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO DO IMPOSTO:

Art. 4º - A avaliação do imóvel para fins de tributação do ITIV corresponde à estimativa fiscal do valor de mercado aplicado ao imóvel ou direitos reais a ele relativos, objeto da realização do fato gerador, cuja atividade de estimativa da base de cálculo compete privativamente ao Auditor Fiscal do Município.

§ 1º - Entende-se por valor de mercado a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

§ 2º - A fim de que a determinação da base de cálculo do imposto reflita os preços reais praticados no mercado

imobiliário, esta Secretaria manterá uma equipe de pesquisa imobiliária no Núcleo de Fiscalização e Estudos de Tributos Imobiliários (NFETI), responsável pelo cadastramento e manutenção do banco de dados de ofertas e transações imobiliárias realizadas no Município de Camaçari.

§ 3º - Exclui-se da base de cálculo do imposto a construção não averbada no respectivo Cartório de Registro de Imóveis, mas edificada às expensas do próprio Contribuinte do imposto, mediante fornecimento de prova inequívoca, tais como:

- a) Alvará de construção;
- b) Habite-se
- c) Levantamento aerofotogramétrico de imagem anterior e posterior à escritura ou compromisso;
- d) Quaisquer outros documentos idôneos, suficientes a comprovar a feitura da obra pelo contribuinte, a critério do Fisco.

§ 4º – Quando o contribuinte requerer revisão de dados ou a conclusão da solicitação efetuada.

Parágrafo Único - No caso de supressão de áreas ou alteração de qualquer outro dado cadastral que venha a diminuir a base de cálculo do imposto, o contribuinte deverá fazer prova de que já adquiriu o imóvel nas condições de sua solicitação.

Art. 5º – A estimativa fiscal do valor de mercado do bem imóvel a ser transferido será realizada no setor do Núcleo de Fiscalização e Estudos de Tributos Imobiliários (NFETI), observando, para tanto, as normas relativas à avaliação de imóveis urbanos da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), e cuja mensuração, sem prejuízo de outras hipóteses, terá como base:

- I) As informações e os valores declarados pelo contribuinte;
- II) As características constantes do cadastro imobiliário desta Secretaria;
- III) A localização do imóvel;
- IV) O padrão de acabamento e estado de conservação observados em vistoria;
- V) Os valores de transações e ofertas de imóveis assemelhados aferidos no mercado imobiliário e dispostos no banco de dados referido no art. 4º, § 2º;
- VI) As estimativas fiscais históricas de valores de mercado de imóveis assemelhados realizadas nos últimos 12 meses;
- VII) Os valores do Custo Unitário Básico de Construção (CUB) fornecidos pelo Sindicato da Construção Civil da Bahia;

§ 1º – O prazo para determinação da estimativa fiscal e lançamento do ITIV será de até 05 (cinco) dias úteis, a contar do cadastramento do pedido de lançamento do imposto, desde que este não apresente pendências de



documentação ou informações necessárias, ressalvados casos fortuitos e de força maior a serem analisados pela Administração Fazendária Municipal.

§ 2º – Caso seja verificada alguma pendência no pedido inicial durante o fluxo das atividades, o contribuinte deverá ser comunicado, de acordo com os contatos informados, sendo, desta forma, suspenso o prazo para lançamento do imposto desde o instante da pendência encontrada.

§ 3º – A estimativa fiscal terá validade de 90 (noventa) dias a partir da data da avaliação, e caso não seja efetuado o pagamento do ITIV neste período, o adquirente deverá realizar novo pedido de lançamento referente ao mesmo fato gerador, procedendo-se, desta forma, uma nova estimativa fiscal.

§ 4º – Caso seja comprovado erro na determinação da estimativa fiscal calculada na época do pedido de lançamento do imposto, distanciando-se mais de 30% (trinta por cento) do valor de mercado, a autoridade administrativa deverá desconsiderar o prazo de validade do parágrafo anterior, e proceder com a revisão de ofício através de novo lançamento.

§ 5º – O contribuinte do ITIV só poderá emitir o Documento Único de Arrecadação (DUA) durante o período de validade da estimativa fiscal, cujo prazo para pagamento será de até 30 (trinta) dias, a partir de sua emissão, desde que não ultrapasse a validade da estimativa fiscal.

III - DO PROCEDIMENTO DE REAVALIAÇÃO:

Art. 6º - Discordando da estimativa fiscal, o adquirente poderá apresentar, até a data de validade desta, um pedido de avaliação contraditória, que será analisada e comparada com uma nova estimativa do valor venal elaborada por autoridade fazendária diferente da que lançou o imposto inicialmente.

Art. 7º – A avaliação contraditória deverá ser efetuada por meio de processo administrativo de reavaliação do lançamento de ITIV, contendo em sua abertura a seguinte documentação, sob pena de indeferimento sem análise do mérito:

I – Documento Único de Arrecadação (DUA);

II – Laudo técnico de avaliação imobiliária elaborado, assinado e citando o conselho de classe do profissional competente, com vigência de até 6 (seis) meses após o pedido de lançamento do ITIV para valor declarado de ITIV acima de 50(UFM);

III – No mínimo 02 (dois) dos seguintes documentos que fundamentem o valor contraditório declarado:

a) Anúncios atualizados em jornais ou revistas especializadas em transações de imóveis semelhantes;

b) Cópia de página de internet de empresas do ramo imobiliário que contenha oferta de imóveis semelhantes;

c) Fotos do imóvel que comprovem o estado da construção, seu padrão de acabamento e/ou estado de conservação;

d) Pareceres de órgãos competentes sobre a localização do imóvel em área de preservação ambiental, área de interesse social ou de risco.

e) Contrato de compra e venda ou cessão de direitos através de instrumentos públicos ou particulares, inclusive suas promessas.

IV – Outros documentos que forem solicitados pelo Núcleo de Fiscalização e Estudos de Tributos Imobiliários (NFETI).

Art. 8º – O processo de reavaliação de lançamento do ITIV será arquivado sem análise de mérito caso apresente pagamento anterior à data de sua abertura; e se posterior a esta data, o julgamento deverá ser precedido de ressalva informando as circunstâncias que motivaram o pagamento do lançamento contestado.

Art. 9º – A nova estimativa provocada pela avaliação contraditória poderá ser realizada por meio de vistoria no imóvel, a qual deverá ser previamente agendada e comunicada ao adquirente.

§1º - No caso de vistoria no imóvel se o mesmo estiver fechado ou não for permitido o acesso interno, será mantido o valor da estimativa fiscal inicial.

§ 2º - Em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao imóvel, admitir-se-á a adoção de uma situação de avaliação paradigma, a qual deve ser explicitada no laudo de reavaliação.

Art. 10 - O processo de revisão de lançamento do ITIV implicará na elaboração de laudo técnico fundamentado referente ao valor da base de cálculo do imposto, resultando na manutenção, diminuição ou aumento do valor contestado.

§ 1º – Não será produzido novo laudo técnico, nem ocorrerá julgamento de mérito em pedidos de revisão de lançamento do ITIV com decisão proferida, ressalvados os casos que apresentem erro evidente.

§ 2º – Na hipótese de erro evidente, aludida no parágrafo anterior, deverá haver ciência obrigatória da autoridade lançadora inicial, sob pena de nulidade.

Art. 11 - O prazo para concluir o processo de revisão do lançamento será de até 25 (vinte e cinco) dias úteis contados da data de sua abertura, ressalvadas as situações que apresentarem pendências ou nos casos fortuitos e de força maior a serem analisados pela Administração Fazendária Municipal.

Parágrafo Único – Na hipótese do art. 9º., §1º, o prazo de conclusão do processo de revisão do lançamento será de até 50 (cinquenta) dias úteis contados do indeferimento do pedido inicial.

IV - DO CANCELAMENTO DE LANÇAMENTOS DE ITIV:

Art. 12 - Caso a transmissão por qualquer razão não se concretize posteriormente à inserção de ITIV online e com preenchimento de instrumento hábil à transmissão imobiliária, esta circunstância deverá ser atestada pela certidão do cartório ou pelo preposto do agente financeiro, responsável pela lavratura dos respectivos instrumentos.



Art. 13 - O atestado, passado de conformidade com o artigo anterior, é elemento indispensável à apreciação do pedido de restituição dos valores pagos antecipadamente a ato não realizado.

Art. 14 - Demais cancelamentos de lançamentos de ITIV deverão ser solicitados com apresentação de documentação comprobatória da não concretização do fato gerador.

Art. 15 - Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as instruções normativas nº 001/2015, publicada 03 de Fevereiro de 2015, e nº 004/2018, publicada em 09 de Outubro de 2018.

LUIS AUGUSTO SILVA REIS
SECRETÁRIO MUNICIPAL DA FAZENDA

SEDUR

**SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
URBANO E MEIO AMBIENTE**

PORTARIA Nº011/2026 DE 11 DE JANEIRO DE 2026

Dispõe sobre a modificação do item “II” e o item “V” da **Cláusula Segunda – Características do Empreendimento e Cláusula Nona – Registro do Condomínio** do Termo de Acordo e Compromisso original do projeto urbanístico do empreendimento, do tipo Condomínio de Lotes, denominado **Condomínio “RESERVA GUARAJUBA”**, situado na Rua Gajerus, Área remanescente da Fazenda Bom Jesus, Distrito de Monte Gordo, Camaçari – Bahia, em um terreno medindo **207.716,83 m²**, sob matrícula nº53.123.

O SECRETÁRIO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE DO MUNICÍPIO DE CAMAÇARI, Estado da Bahia, no uso das competências que lhe foram atribuídas pelo Decreto Municipal de 01 de janeiro de 2025 e tendo em vista o que consta nos Processos Administrativos nº 03759.22.09.324.2024 de 10 de outubro de 2024, e 02848.22.09.151.2025 de 26 de agosto de 2025, assim como as demais disposições de Direito pertinentes.

RESOLVE

Art. 1º Aprovar as alterações no Condomínio de Lotes, denominado **“RESERVA GUARAJUBA”**, referente às modificações no item “II” e no item “V” da **Cláusula Segunda – Características do Empreendimento e Cláusula Nona – Registro do Condomínio** do Termo de Acordo e Compromisso original que estabeleceu as normas para implantação do Projeto Urbanístico denominado de **Condomínio “RESERVA GUARAJUBA”**, situado à Rua Gajerus, Área remanescente da Fazenda Bom Jesus, Distrito de

Monte Gordo, Camaçari – Bahia, em um terreno medindo **207.716,83 m²**, sob matrícula nº53.123.

Art. 2º. As alterações se referem às modificações no item “II” e no item “V” da **Cláusula Segunda – Características do Empreendimento e Cláusula Nona – Registro do Condomínio** do Termo de Acordo e Compromisso original do **Condomínio “RESERVA GUARAJUBA”**, com área de terreno medindo **207.716,83 m²**, sendo a área do empreendimento de propriedade da Empresa **GUARAJUBA CONSULTORIA, COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS LTDA**, inscrito no CNPJ sob nº 26.318.746/0001-31

Art. 3º. Esta Portaria tem validade de 180 (cento e oitenta) dias para fins de registro no Cartório Imobiliário, sob pena de caducidade prevista em Lei.

Art. 4º. Os parâmetros do empreendimento são definidos no TAC - Termo de Acordo e Compromisso, publicado no DOM nº2517 de 28 de novembro de 2024, e no Primeiro Termo de Rerratificação ao TAC, publicado no DOM nº2766 de 08 de dezembro de 2025.

Art. 5º - Essa Portaria foi analisada e elaborada, no que compete, pela Arquiteta e Urbanista, Rafaela Xavier Improta, Cad. 832063, lotada na Coordenadoria de Licenciamento Urbanístico, Diretoria de Urbanismo desta SEDUR.

Art. 6º - Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO SECRETÁRIO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE DO MUNICÍPIO DE CAMAÇARI, 08 DE JANEIRO DE 2026.

YOSHIO SAKAKI NETO
DIRETOR DE URBANISMO

RODRIGO MARQUES NOGUEIRA
SECRETÁRIO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E
MEIO AMBIENTE

PORTARIA Nº 12/2026 08 DE JANEIRO DE 2026

O SECRETÁRIO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE DO MUNICÍPIO DE CAMAÇARI, ESTADO DA BAHIA, no exercício da competência que lhe foi delegada pelo Decreto de 01 de janeiro de 2025 e pelo que confere a Lei Complementar nº 1876, de 15 de dezembro de 2023, republicada em 15 de fevereiro de 2024, e Lei Complementar nº 1873, de 15 de dezembro de 2023, Resolução CEPRAM nº 4.327, de 31 de outubro de 2013, alterada pela Resolução CEPRAM nº 4.420, de 27 de dezembro de 2015, e Resolução CEPRAM nº 4.579, de 06 de março de 2018, e Resolução CEPRAM nº 4.046, de 29 de janeiro de 2010, no que couber e, tendo em vista o que consta do **Processo Administrativo nº 04234.22.09.1002.2025 de 11 de Dezembro de 2025**,

RESOLVE

Art. 1.º - Conceder **LICENÇA AMBIENTAL DE ALTERAÇÃO**, válida pelo prazo de 3 (três) anos, ao interessado (a) **LUMHA REPRESENTAÇÃO COMERCIAL**