

DECRETO (Nº 3640/2025)



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO
GABINETE DO PREFEITO

DECRETO Nº 3640/2025

Altera o Decreto nº 626, de 11 de setembro de 2019, que regulamenta o Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, disposto nos art. 77 a 102 da Lei nº 1102/2018 – Código Tributário e de Rendas do Município de Simões Filho.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO, ESTADO DA BAHIA, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município, e com amparo na Lei 1.102/2018, que institui o Código Tributário do Município

Resolve:

Art. 1º O Decreto nº 626, de 11 de setembro de 2019, que regulamenta o Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, disposto nos art. 77 a 102 da Lei nº 1102/2018 – Código Tributário e de Rendas do Município de Simões Filho, passa a viger com a seguinte redação:

Art. 15. O sujeito passivo, qualificado como responsável:

- I – é o espólio, para os imóveis que pertenciam ao “de cuius”;
- II – é a massa falida, para os imóveis de propriedade do falido;
- III – são os pais, para os imóveis de propriedade de seus filhos menores;
- IV – são os tutores e curadores, para os imóveis de propriedade de seus tutelados ou curatelados;
- V – são os administradores de bens de terceiros, para os imóveis desses terceiros;
- VI – é o inventariante, para os imóveis que compõe o espólio;
- VII – é o síndico e o comissário, para os imóveis que compõe a massa falida ou os bens do concordatário;
- VIII – são os sócios, para os imóveis que compõe os bens de sociedade liquidada.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO
GABINETE DO PREFEITO

Art. 18. Todos os sujeitos passivos, seja na qualidade de contribuinte, descritos no art. 14, seja na qualidade de responsável, descritos no art. 15, são obrigados, solidariamente, a promoverem a inscrição no cadastro imobiliário municipal e comunicarem posteriores alterações cadastrais nas unidades imobiliárias autônomas urbanas que estiverem vinculados.

§ 1º Para fins do cadastro imobiliário municipal, considerar-se-á unidade imobiliária autônoma, unidade imobiliária delimitada que permite uma ocupação ou utilização privativa e tenha acesso independente, mesmo quando o acesso principal seja por meio de áreas de circulação comum a todas.

§ 2º A obrigação de promover a inscrição e comunicar posteriores alterações cadastrais alcança todos os imóveis localizados na área urbana, de expansão urbana ou urbanizável, independentemente de sua destinação, inclusive as rurais, e as unidades alcançadas por imunidade ou isenção.

§ 3º Os promitentes compradores imitidos na posse de imóvel não inscrito no cadastro imobiliário municipal são solidariamente responsáveis a promoverem a sua inscrição e comunicarem posteriores alterações cadastrais.

Art.18-A. A unidade imobiliária autônoma será sempre inscrita em nome do contribuinte.

§ 1º Considerar-se-á como proprietário, no cadastro imobiliário municipal, somente a(s) pessoa(s) física(s) e/ou jurídica(s) que conste como tal na matrícula do ofício de registro de imóvel.

§ 2º Na inscrição de imóvel pelo detentor de domínio útil, é obrigada a identificação do detentor do domínio direto, mediante apresentação de documento hábil.

§ 3º Havendo pluralidade de proprietários ou de detentores de domínio útil, um deles será expressamente identificado como titular principal e os demais serão obrigatoriamente identificados e cadastrados como coobrigados.

§ 4º No caso de inscrição de imóvel novo por possuidor:

I - que seja conhecido o proprietário do imóvel ou do terreno, deverá haver a identificação de ambos;

II – que não seja conhecido o proprietário do imóvel, deverá o possuidor apresentar Declaração de Posse e Responsabilidade Tributária, com firma reconhecida em serviço notarial;

§ 5º No caso do terreno e da edificação serem de proprietários distintos, deverá haver a identificação de ambos no cadastro imobiliário municipal.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO
GABINETE DO PREFEITO

§ 6º Quando houver contrato de comodato de terreno com direito à edificação pelo comodatário, na inscrição da unidade imobiliária, durante o período de vigência do contrato, deverá haver a identificação de ambos (comodatário e comodante) e o registro do contrato, excluindo-se o nome do comandatário na extinção do contrato.

§ 7º Somente será processada a inscrição ou a alteração de sujeito passivo no cadastro imobiliário mediante informação do número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF - ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ, da Receita Federal do Brasil.

§ 8º Mesmo as edificações que não obedeçam às normas vigentes serão inscritas no cadastro imobiliário, para efeito de incidência do imposto, não gerando quaisquer direitos ao contribuinte.

Art.18-B. Os celebrantes de contrato de compra e venda, seja na condição de adquirente ou compromissário comprador, seja na condição de transmitente, deverão informar ao cadastro imobiliário municipal a operação contratual, independentemente da sua regularização junto ao ofício de registro de imóveis.

Parágrafo único. A inscrição ou alteração cadastral decorrente do previsto no caput observará o disposto nos art. 18 e 18-A.

Art.18-C. Sempre que o documento de propriedade apresentado pelo interessado na alteração cadastral não guardar correspondência com o titular inscrito no cadastro imobiliário, deverá ser apresentado um dos seguintes documentos:

I - matrícula imobiliária e registros anteriores, no caso de a matrícula contar com menos de vinte anos de abertura;

II - certidão venenaria de domínio, contendo a descrição do imóvel;

III - sequência de contratos particulares de promessa de compra e venda desde o titular lançado no Cadastro Imobiliário até o atual promissário comprador;

IV - Declaração de Posse e Responsabilidade Tributária.

Parágrafo único. Não serão aceitas cópias ilegíveis, incompletas, danificadas ou portadoras de qualquer vício ou defeito que impeça a leitura ou ponha em dúvida a verossimilhança das informações de quaisquer dos documentos.

Art. 18-D. A alteração de titularidade poderá ocorrer *ex-officio*:



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO
GABINETE DO PREFEITO

I - mediante quitação de lançamento do Imposto sobre Transmissão de Imóveis por Ato Oneroso Inter Vivos – ITIV.

II - quando houver elementos que comprovem a posse do imóvel, atestada pela Administração Tributária, seja em diligência fiscal, seja no caso de não ter sido possível a apresentação de algum dos documentos elencados no art. 18-C.

.....

Art. 19-A. Toda inscrição de imóvel no cadastro imobiliário municipal, a partir de 1º de janeiro de 2027 deverá:

I - conter o número de inscrição no Cadastro Imobiliário Brasileiro – CIB;

II – ser georreferenciada;

III – conter situação jurídica idêntica à dos serviços registrais.

Parágrafo único. As inscrições imobiliárias já existentes em 31 de dezembro de 2026 deverão ser recadastradas para atender o previsto no caput do artigo.

Art. 19-B. Compete ao Setor de Cadastro Imobiliário da Secretaria da Fazenda a gestão da integração e do compartilhamento de dados do cadastro imobiliário municipal com o CIB - Cadastro Imobiliário Brasileiro do SINTER – Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais, na forma do Decreto Federal nº 11.208, de 26 de setembro de 2022.

.....

Art. 26. O lançamento do imposto será feito:

I - em nome do contribuinte, na forma do art. 14, incluindo-se a identificação do:

a) responsável, descrito no art. 15;

b) promitente comprador imitido na posse de imóvel;

c) possuidor, na forma do § 4º do art. 18-A;

d) adquirente ou compromissário comprador, quando se tratar de imóvel para entrega futura;

II – em nome do detentor de domínio útil, incluindo-se a identificação do detentor do domínio direto;



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE SIMÕES FILHO
GABINETE DO PREFEITO

III – em nome do possuidor, quando desconhecido o proprietário do imóvel;

IV – em nome do proprietário da edificação, quando o terreno for de propriedade de pessoa distinta;

V – em nome do comandatário, incluindo-se a identificação do comodante.

Parágrafo único. Não haverá lançamento do IPTU dos imóveis inscritos no cadastro municipal, na forma do art. 18-B, enquanto não houver a liberação do habite-se, ressalvado o caso de ocupação do imóvel, mesmo sem habite-se.

Art. 2º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, 26 de dezembro de 2025.

DEVALDO SOARES DE SOUZA
PREFEITO

ROGÉRIO DE JESUS DOS SANTOS
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE GOVERNO