



LEI COMPLEMENTAR Nº 2.547, DE 08 DE OUTUBRO DE 2025.

Dispõe sobre a concessão de descontos escalonados no Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU aos mutuários de unidades habitacionais vinculadas à Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, e dá outras providências.

GILBERTO DONIZETI DE SOUZA, Prefeito Municipal da Estância Climática de São Bento do Sapucaí, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei, em especial a Lei Orgânica do Município;

FAZ SABER que a Câmara Municipal da Estância Climática de São Bento do Sapucaí aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I –

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º – Esta Lei estabelece critérios para a concessão de descontos escalonados sobre o IPTU aos proprietários de unidades habitacionais vinculadas ao CDHU, visando incentivar a regularização fiscal, promover a acessibilidade econômica e contribuir para a estabilidade habitacional das famílias de baixa renda.

CAPÍTULO II –

DOS BENEFICIÁRIOS

Art. 2º – São beneficiários dos descontos previstos nesta Lei os mutuários de imóveis localizados em conjuntos habitacionais do CDHU no município, que atendam cumulativamente aos seguintes requisitos:

I – Estar em situação regular perante a Prefeitura Municipal e o CDHU;

II – Não possuir débitos pendentes relativos a tributos municipais;

III – Utilizar o imóvel exclusivamente para fins residenciais e residir no imóvel;

IV – Comprovar renda familiar dentro dos limites estabelecidos para programas habitacionais de interesse social.



CAPÍTULO III –

DOS DESCONTOS ESCALONADOS

Art. 3º – Os descontos serão aplicados conforme os seguintes critérios:

I – Desconto de 50% sobre o IPTU para famílias com renda per capita de até ½ (meio) salário mínimo;

II – Desconto de 30% sobre o IPTU para famílias com renda per capita entre ½ (meio) e 1 (um) salário mínimo;

III – Desconto de 20% sobre o IPTU para famílias com renda per capita entre 1 (um) e 1,5 (um e meio) salário mínimo.

CAPÍTULO IV –

DA AVALIAÇÃO SOCIAL

Art. 4º – A concessão dos descontos estabelecidos no Art. 3º dependerá de avaliação social, realizada pela Secretaria de Cidadania (Assistência Social), com base nos seguintes critérios:

I – Análise da renda per capita, considerando a soma dos rendimentos de todos os integrantes da família, dividida pelo número total de membros do núcleo familiar;

II – Cadastro em programas sociais federais e estaduais, como Bolsa Família, Benefício de Prestação Continuada (BPC) e registro no CadÚnico;

III – Despesas familiares essenciais, levando em conta gastos fixos como alimentação, saúde, medicamentos de uso contínuo, tarifas básicas de serviços públicos (água, energia elétrica e esgoto) e outros encargos que comprometam significativamente o orçamento familiar;

IV – Número de dependentes, priorizando famílias numerosas que tenham maior comprometimento da renda;

V – Situação habitacional, considerando casos de vulnerabilidade social e risco de despejo.

Parágrafo Único – A avaliação social poderá incluir visitas domiciliares, entrevistas presenciais e apresentação de documentação comprobatória da renda e demais critérios exigidos.



CAPÍTULO V –

DOS PRAZOS PARA SOLICITAÇÃO

Art. 5º – A Secretaria de Cidadania (Assistência Social) terá o prazo máximo de 45 dias para a análise dos pedidos e concessão dos benefícios previstos nesta Lei, contados a partir da data do protocolo da solicitação.

Art. 6º – O mutuário do CDHU que desejar solicitar os benefícios desta Lei deverá apresentar requerimento formal na Secretaria Municipal da Fazenda, no prazo de até 60 dias após a publicação do Edital de Inscrições, acompanhado dos documentos exigidos para análise.

CAPÍTULO VI –

DA IMPLEMENTAÇÃO GRADUAL

Art. 7º – A concessão dos descontos previstos nesta Lei será realizada de forma gradual, garantindo a viabilidade financeira da medida e minimizando impactos na arrecadação municipal.

§ 1º – No primeiro ano de vigência, o benefício será concedido exclusivamente às famílias com renda per capita de até 1/2 (meio) salário mínimo, conforme estabelecido no Art. 3º, inciso I.

§ 2º – Nos anos subsequentes, a ampliação do benefício para faixas superiores de renda será realizada conforme análise da receita municipal, respeitando os princípios de responsabilidade fiscal e equilíbrio orçamentário.

§ 3º – A Prefeitura Municipal deverá, anualmente, publicar relatório técnico sobre o impacto financeiro da medida e a viabilidade de sua ampliação, garantindo transparência e segurança na implementação do benefício.

§ 4º – O benefício concedido terá vigência no exercício fiscal imediatamente subsequente ao do requerimento. Para sua renovação, o beneficiário deverá apresentar novo pedido a cada ano, dentro do prazo regulamentar, acompanhado da documentação exigida. A concessão estará condicionada à reavaliação social e à comprovação da manutenção dos requisitos estabelecidos nesta Lei.



CAPÍTULO VII –

DAS PENALIDADES, PERDA e EXTINÇÃO DO BENEFÍCIO

Art. 8º – O beneficiário perderá o direito ao desconto caso:

I – Deixar de cumprir os requisitos estabelecidos no Art. 2º;

II – Seja constatada fraude na documentação apresentada;

III – O imóvel seja utilizado para fins comerciais ou locação.

Art. 9º – O benefício fiscal previsto nesta Lei cessará automaticamente nas seguintes hipóteses:

I – Quando ocorrer a quitação integral do financiamento habitacional junto à Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU;

II – Quando houver a transferência da propriedade do imóvel, por qualquer meio, inclusive por venda, doação, cessão ou adjudicação, para terceiro distinto do mutuário originalmente beneficiário;

III – Quando for constatada a perda de vínculo contratual com o CDHU que fundamenta a concessão do benefício.

Parágrafo único. A cessação do benefício será formalizada mediante ato declaratório da autoridade competente, a partir da comunicação oficial do evento ou da constatação administrativa da ocorrência da hipótese ensejadora do encerramento.

CAPÍTULO VIII –

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 10 – Em conjunto, a Procuradoria Jurídica (Assistência Jurídica), a Secretaria Municipal da Fazenda e a Secretaria de Cidadania (Assistência Social), realizarão estudos técnicos para a formulação das rotinas operacionais necessárias, visando a adequada análise e processamento dos requerimentos apresentados pelos beneficiários desta Lei, garantindo eficiência e transparência na execução do benefício.

Art. 11 - Os benefícios fiscais previstos nesta Lei não são cumulativos entre si nem com outros benefícios tributários eventualmente concedidos ao mesmo contribuinte com base em legislação municipal específica.



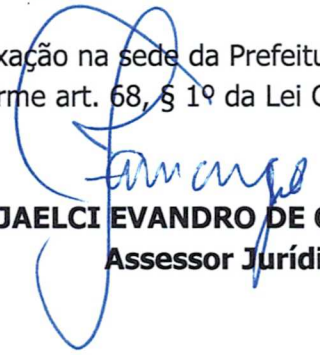
Parágrafo único - No caso de o contribuinte enquadrar-se em mais de uma hipótese de concessão, prevalecerá aquela que lhe for mais vantajosa, mediante requerimento e comprovação dos requisitos legais.

Art. 12 - Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

São Bento do Sapucaí, 08 de Outubro de 2025.


GILBERTO DONIZETI DE SOUZA
Prefeito Municipal

Registrada e publicada por afixação na sede da Prefeitura Municipal e publicada no Diário Oficial Eletrônico do Município, conforme art. 68, § 1º da Lei Orgânica do Município.


Jaelci Evandro de Camargo
Assessor Jurídico