

Regulamentada pelo Decreto n. 17.769/2018
Regulamentada pelo Decreto n. 17.788/2018
Regulamentada pelo Decreto n. 17.861/2018
Alterada pela Lei Complementar 616/2019
Regulamentada pelo Decreto n. 18.246/2019

LEI COMPLEMENTAR N. 604, DE 28 DE MARÇO DE 2018.

Institui o Programa Casa Joseense com Incentivo Tributário e Aporte Financeiro Municipal para empreendimentos habitacionais de interesse social do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - de faixa de renda que especifica, e a seus mutuários, a concessão de “auxílio-moradia” e dá outras providências.

O PREFEITO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pelo inciso VII do artigo 93 da Lei Orgânica do Município, de 5 de abril de 1990, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I
DO PROGRAMA CASA JOSEENSE

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica instituído o Programa Casa Joseense de Incentivo Tributário e Aporte Financeiro Municipal para empreendimentos habitacionais e seus mutuários no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV-, do Governo Federal, instituído pela Lei Federal n. 11.977, de 7 de julho de 2009, com suas alterações, e regulamentado pelo Decreto Federal n. 7.499, de 16 de junho de 2011, Instrução Normativa MCIDADES 25 de 28 de setembro de 2016, ou outras Leis, Decretos, Portarias ou Instruções que lhes venham a substituir.

Art. 2º O Programa de Incentivo Tributário de que trata o artigo 1º desta Lei Complementar prevê isenções e aportes financeiros a serem concedidas aos empreendimentos incluídos no PMCMV, obedecidas as seguintes condições:

I - o imóvel deverá possuir projeto aprovado junto à municipalidade para o Programa Minha Casa Minha Vida Faixa 1, destinado às famílias com renda mensal de até R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais) ou Faixa 1,5 destinado às famílias com renda mensal de até R\$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais), sendo que as faixas de renda poderão ser atualizadas com base nas normas editadas pelo Governo Federal;

II - o aporte financeiro de que trata o “caput” deste artigo será concedido aos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida exclusivamente da Faixa 1,5 que tiverem sua demanda para esta faixa.

Art. 3º A isenção abrangerá os seguintes tributos municipais, nos termos e condições estabelecidos nesta Lei Complementar:

I - Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN;

Prefeitura Municipal de São José dos Campos
- Estado de São Paulo -

Lixo;
II - Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana IPTU e Taxa de Coleta de

III - Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI;

IV - taxas municipais;

Parágrafo único. O benefício de isenção fiscal concedido para os empreendimentos enquadrados no PMCMV Faixa 1,5, serão obtidos somente mediante ao compromisso por escrito da empresa empreendedora em assumir os seguintes custos sem repasse ao mutuário:

I - valores cobrados pelo agente financeiro para conceder o financiamento;

II - custas do Oficial de Registro de Imóveis;

III - demais valores gerados pela própria empreendedora em benefício próprio, exceto saldo necessário para completar o valor total da unidade habitacional que é de no máximo R\$ 133.000,00 (podendo ser alterado de acordo com as normas editadas pelo Governo Federal); quando por motivo justificado impossibilite financiar a totalidade da unidade habitacional.

CAPÍTULO II
DO IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS DE QUALQUER NATUREZA -ISSQN

Art. 4º Os empreendimentos de que tratam os artigos 1º e 2º desta Lei Complementar ficam isentos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza -ISSQN- incidentes sobre os serviços descritos nos itens 7.02 e 7.05 da Lista de Serviços - Anexo I da Lei Complementar n. 272, de 18 de novembro de 2003.

Parágrafo único. As isenções previstas no "caput" deste artigo vigorarão até a concessão do habite-se.

CAPÍTULO III
DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA E DA TAXA DE COLETA DE LIXO

Art. 5º Os empreendimentos de que tratam os artigos 1º e 2º desta Lei Complementar ficam isentos temporariamente do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana -IPTU- e da Taxa de Coleta de Lixo incidentes sobre os terrenos e unidades habitacionais de interesse social vinculados ao PMCMV.

§1º Para os empreendimentos do PMCMV Faixa 1 e faixa 1,5 a isenção prevista no "caput" deste artigo terá início a partir do exercício seguinte ao da transferência do terreno objeto do empreendimento para titularidade de instituição financeira autorizada pelo PMCMV ou para a titularidade do empreendedor, nos termos da legislação federal, cessando-se quando ocorrer a transferência definitiva da propriedade das unidades habitacionais aos beneficiários do PMCMV.

§2º Para os mutuários dos empreendimentos do PMCMV da faixa 1 a isenção prevista no “caput” deste artigo terá início a partir do exercício seguinte ao da transferência da unidade habitacional da instituição financeira autorizada pelo PMCMV para o mutuário, cessando-se quando ocorrer o décimo ano de isenção.

§3º Para os mutuários dos empreendimentos do PMCMV Faixa 1,5 a isenção prevista no “caput” deste artigo terá início a partir do exercício seguinte ao da transferência da unidade habitacional do empreendedor para o mutuário, com alienação à instituição financeira, cessando-se quando ocorrer o quinto ano de isenção.

§4º A instituição financeira fica obrigada a comunicar ao Fisco Municipal sobre a celebração dos contratos de transferência definitiva da propriedade das unidades habitacionais aos beneficiários do PMCMV no prazo de até sessenta dias a contar do registro das escrituras definitivas de compra e venda celebradas ou da assinatura dos contratos particulares com força de escritura pública de que trata o § 1º deste artigo, sob pena de aplicação das cominações cabíveis previstas na legislação municipal.

§ 5º A isenção descrita nos §§ 2º e 3º será concedida ao mutuário que se enquadrar na renda máxima descrita no artigo 2º inciso I, comprovada através da relação enviada pelo agente financeiro, que constará o valor do subsídio obtido pelo PMCMV e renda familiar considerada.

CAPÍTULO IV DO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS – ITBI

Art. 6º Os empreendimentos do PMCMV Faixa 1 e Faixa 1,5, de que tratam esta Lei Complementar ficam isentos do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis -ITBI- incidente:

§1º Para empreendimentos do PMCMV Faixa 1:

I - sobre a transmissão do imóvel ou direito real para titularidade da instituição financeira autorizada pelo PMCMV, com o objetivo de realizar empreendimentos habitacionais vinculados ao PMCMV; e,

II - sobre a primeira transferência da unidade habitacional pronta e acabada de que trata o inciso I do artigo 2º desta Lei Complementar, realizada entre a instituição financeira e o beneficiário do programa.

§2º Para empreendimentos do PMCMV Faixa 1,5:

I - sobre a transmissão do imóvel ou direito real para titularidade da empresa proponente do empreendimento, conforme artigo 2º, I, quando houver o projeto aprovado para esta faixa do PMCMV, e;

II - sobre a primeira transferência da unidade habitacional individualizada de que trata o inciso I do artigo 2º desta Lei Complementar, realizada entre o empreendedor e o beneficiário do programa.

CAPÍTULO V
DAS TAXAS MUNICIPAIS

Art. 7º Os empreendimentos previstos nos artigos 1º e 2º desta Lei Complementar ficam isentos de todas as taxas municipais.

§1º A isenção prevista no "caput" deste artigo ficará condicionada ao prévio pedido de licença ao Município para execução de empreendimentos vinculados ao PMCMV e da declaração pela instituição financeira autorizada de que o empreendimento se enquadra nos termos e condições do artigo 2º desta Lei Complementar.

§2º A isenção será revogada se constatado pelo órgão competente que o empreendimento habitacional não foi vinculado ao PMCMV, nos termos e condições do artigo 2º desta Lei Complementar.

CAPÍTULO VI
DO APORTE FINANCEIRO MUNICIPAL

Art. 8º O aporte financeiro previsto no artigo 1º desta Lei Complementar poderá alcançar um valor máximo de R\$ 5.000,00 por unidade habitacional e será efetivado para os empreendimentos enquadrados no Programa Minha Casa Minha Vida enquadrados na Faixa 1,5.

§1º O aporte financeiro municipal seguirá a mesma proporção e critérios em que definido o subsídio concedido pelo governo federal ao mutuário para o Programa MCMV Faixa 1,5.

§2º Para o mutuário obter o direito ao aporte, a instituição financeira deverá encaminhar a documentação comprobatória de aquisição da unidade habitacional por parte do mutuário, assim como o valor do subsídio concedido pelo Governo Federal e renda de cada um, de forma a possibilitar o cálculo do aporte por parte do Município.

§3º Os valores serão aportados diretamente à instituição financeira do empreendimento, em conta corrente a ser indicada por ela, e serão utilizados para a dedução das prestações geradas ao mutuário durante o período de obra e sucessivamente às prestações após a entrega das chaves, até o limite do valor aportado, na forma do §3º deste artigo.

§4º Os valores concedidos serão à fundo perdido, sem retorno à municipalidade, em forma de subsídio.

CAPÍTULO VII
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Art. 9º Os imóveis comprovadamente vinculados a empreendimentos do PMCMV, nos termos dos artigos 1º e 2º desta Lei Complementar, que não estejam inscritos no Cadastro Fiscal Imobiliário do Município de São José dos Campos ou que foram inscritos a partir de 2018, ficam isentos do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana -IPTU- e da Taxa de Coleta de Lixo referente aos lançamentos dos exercícios anteriores, efetuados com fundamento no artigo 173 da Lei Federal n. 5.172, de 25 de outubro de 1966, Código Tributário Nacional, inclusive do lançamento do exercício fiscal em que se realizou a inscrição.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos
- Estado de São Paulo -

Art. 10. É condição indispensável para a concessão das isenções previstas nesta Lei Complementar que os projetos de empreendimentos vinculados ao PMCMV sejam financiados por instituição financeira autorizada pelo PMCMV.

Art. 11. As isenções estabelecidas nesta Lei Complementar serão revogadas, tomando-se exigíveis todos os impostos, inclusive retroativamente, no caso de descumprimento das condições estabelecidas nesta Lei Complementar e na legislação federal que disciplina o PMCMV.

Art. 12. As isenções previstas nesta Lei Complementar não desoneram o sujeito passivo de suas obrigações acessórias, em especial as definidas na Lei Complementar n. 272, de 18 de dezembro de 2003.

Art. 13. A concessão das isenções de que trata esta Lei Complementar está condicionada à prévia indicação do enquadramento no PMCMV na Faixa 1 ou na Faixa 1,5 feita pela instituição financeira à municipalidade para que possibilite a análise e aprovação do projeto, obedecidos os seguintes procedimentos:

I - Faixa 1: requerimento através de abertura de processo administrativo municipal feito pela instituição financeira para a obtenção dos benefícios;

II - Faixa 1,5: requerimento através de abertura de processo administrativo municipal feito pela empreendedora contendo a indicação de enquadramento no PMCMV Faixa 1,5 pelo agente financeiro.

Art. 14. Cabe ao Município avaliar a necessidade do empreendimento habitacional de interesse social quanto à localização, quantidade de unidades propostas, assim como as contrapartidas de infraestrutura e equipamentos públicos para a viabilidade do empreendimento.

Art. 15. As isenções previstas aos mutuários somente serão concedidas se eles estiverem regularmente inscritos no Programa Habitacional do Município, sendo para isso necessária a confirmação pelo Município da situação de inscrito no programa.

Art. 16. Para dar divulgação e oportunidade de aquisição aos inscritos no Programa Municipal de Habitação para os empreendimentos propostos pelo Programa Minha Casa Minha Vida Faixa 1,5, o Município deverá fornecer a relação destes para as empresas que tiverem empreendimentos habitacionais devidamente aprovados e incorporados para esta faixa.

Art. 17. O empreendedor fica obrigado a incluir a Prefeitura de São José dos Campos e o Programa Casa Joseense em qualquer tipo de divulgação.

Parágrafo único. Para incluir a Prefeitura de São José dos Campos na divulgação do empreendimento, o empreendedor fica obrigado a solicitar ao Município os materiais oficiais para a divulgação.

Art. 18. Toda a regulamentação necessária para a aplicação do previsto neste Título I será feita por Decreto.

TÍTULO II
DO AUXÍLIO-MORADIA

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Art. 19. Fica o Município autorizado a custear despesas para a remoção de pessoas físicas e seus pertences, bens móveis e semoventes, de imóveis localizados em áreas de risco, de interferência urbana ou ambientalmente protegidas em São José dos Campos.

§1º As despesas autorizadas por este artigo correspondem exclusivamente à concessão de “auxílio-moradia”, consistente em repasse de apoio financeiro, suplementar e provisório às pessoas físicas que se enquadram neste artigo.

§2º O “auxílio-moradia” será concedido mediante justificativa autorizada, nos termos do art. 20 desta Lei Complementar e será destinado às seguintes hipóteses, cumulativas ou não:

I - remoção de pessoas e seus pertences, bens móveis e semoventes existentes nos imóveis;

II - demolição dos imóveis;

III - custeio mensal para locação de outros imóveis desde que não sejam imóveis públicos e/ou não estejam localizados em outras áreas de risco, de interferência urbana ou ambientalmente protegidas em São José dos Campos.

Art. 20. Caberá ao Grupo de Avaliação de Riscos Difusos (GARD), criado pelo Decreto Municipal n. 17.485, de 9 de junho de 2017, ou outro que lhe venha a substituir, identificar, comprovar e justificar os casos que autorizam a concessão de “auxílio-moradia” descrito por esta Lei Complementar.

Art. 21. Os valores, os prazos, os requisitos e os procedimentos de concessão e suspensão do “auxílio-moradia” serão definidos por Decreto.

Art. 22. Esta Lei Complementar revoga a Lei Complementar n. 490, de 11 de abril de 2013 e as Leis n. 8.558, de 20 de dezembro de 2011, e n. 9.141, de 24 de junho de 2014.

Parágrafo único. As pessoas físicas que, ao tempo de entrada em vigor desta Lei Complementar, sejam beneficiárias do programa instituído pelas Leis n. 8.558, de 2011, e n. 9.141, de 2014, revogadas por esta Lei Complementar, não sofrerão prejuízo algum e permanecerão recebendo o “auxílio-moradia” até que outros valores de custeio mensal, prazos, requisitos e procedimentos sejam definidos pelo Decreto regulamentador do Título II desta Lei Complementar.

Art. 23. As despesas para a execução desta Lei Complementar correrão por conta de dotações orçamentárias previstas em Lei, suplementadas em até 20% (vinte por cento) se necessário.

Art. 24. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São José dos Campos
- Estado de São Paulo -

São José dos Campos, 28 de março de 2018.



Felício Ramuth
Prefeito



José Turano Junior
Secretário de Gestão Habitacional e Obras



José de Mello Corrêa
Secretário de Gestão Administrativa e Finanças



Melissa Pulice da Costa Mendes
Secretária de Apoio Jurídico

Registrada no Departamento de Apoio Legislativo da Secretaria de Apoio Jurídico, aos vinte e oito dias do mês de março do ano de dois mil e dezoito.



Everton Almeida Figueira
Departamento de Apoio Legislativo

(Projeto de Lei Complementar n.6/2018, de autoria do Poder Executivo)