

Prefeitura do Município de São Pedro

Projeto de Lei nº 68

de 10 de abril de 2026.

Altera a Lei nº 4.683, de 16 de abril de 2025.

THIAGO SILVÉRIO DA SILVA, Prefeito do Município de São Pedro, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

PROPÕE:

Art. 1º A Lei nº 4.683, de 16 de abril de 2025, que “Autoriza a alienação de imóveis do patrimônio Municipal que especifica e da outras providências”, passa a vigorar com a seguintes alterações:

Art. 1º Em conformidade com o permissivo estabelecido nos Arts. 29, IX e 113, I, da Lei Orgânica do Município de São Pedro, combinado com os Arts. 6, XL; 28, IV; 31; 33, V e 76, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 – Lei de Licitações e Contratos Administrativos, fica o Poder Executivo autorizado a alienar por venda, mediante licitação, na modalidade leilão, por preço não inferior ao das respectivas avaliações, os bens imóveis dominicais que constituem o patrimônio municipal descritos e caracterizados nas matrículas de nº 30.316, 30.317, 30.323, 30.324, 30.325, 30.252, 30.253, 30.254, 30.255, 30.256, 30.257, 30.271, 30.272, 30.273, 30.274, 30.275, 30.276 e 30.277 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São Pedro - SP, relacionados no Laudo de Avaliação em anexo a esta lei, que dela passa a fazer parte integrante, independente de transcrição. (NR)

§ 1º O interesse público intrínseco ao objeto desta lei consiste na recuperação da receita municipal auferida por meio de dação em pagamento, conforme se infere da forma de aquisição consignada no ‘R.2’ das matrículas imobiliárias anexas ao Laudo de Avaliação de que trata o caput deste artigo, promovendo-se, com efeito, a conversão de referido patrimônio sem destinação pública em renda.

§ 2º Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao preço da avaliação, estipulado na forma do caput, será realizado o segundo leilão nos trinta dias seguintes.

§ 3º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida paga pela dação em pagamento a que se refere o § 1º, devidamente atualizada, e desde que corresponda a, pelo menos, 70% (setenta por cento) do valor de avaliação do bem.

Art. 2º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.


THIAGO SILVÉRIO DA SILVA
Prefeito



Prefeitura do Município de São Pedro

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Excelentíssimo Senhor Presidente:

Encaminhamos a essa Colenda Casa Legislativa, proposição de lei que altera a Lei nº 4.683, de 16 de abril de 2025, que “Autoriza a alienação de imóveis do patrimônio Municipal que especifica e da outras providências”.

Cuida-se a todo efeito da inserção dos §§ 2º e 3º ao Art. 1º da 4.683, de 16 de abril de 2025, com renumeração do antigo parágrafo único do mesmo dispositivo que passa a vigor como § 1º.

A medida visa suprimir a lacuna normativa existente na norma em foco a respeito da possibilidade de lances em segundo leilão, caso o primeiro leilão resulte “deserto” (sem interessados), à luz do disposto na Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que “dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências”, considerando que também o Art. 76 da Lei nº 14.133/2021 silencia a esse respeito.

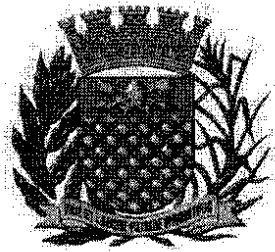
A jurisprudência tem aplicado essa sistemática em casos de alienação de imóveis públicos.

O procedimento previsto nos Arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997 funciona da seguinte forma:

- **Primeiro Leilão Público:** Deve ser realizado em até 30 dias após a consolidação da propriedade em nome do credor. O lance mínimo deve ser igual ou superior ao valor do imóvel estipulado no contrato (valor de avaliação).
- **Segundo Leilão Público:** Se no primeiro leilão o maior lance oferecido for inferior ao valor de avaliação, um segundo leilão deve ser realizado nos 15 dias seguintes. Neste segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor da dívida, somado às despesas, prêmios de seguro, encargos legais, tributos e contribuições condominiais.

O entendimento dos tribunais confirma a possibilidade de alienação por valor inferior ao da avaliação em um segundo momento, in verbis:

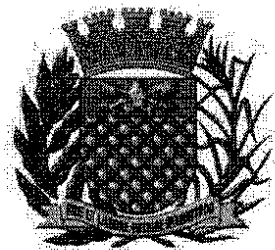
Ementa: CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATODE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. IMÓVEL PÚBLICO. ALIENANTE: TERRACAP. ALIENAÇÃO EM SEDE DE PROCEDIMENTO LICITATÓRIO. RESCISÃO. POSTULAÇÃO. PRETENSÃO DERIVADA DA ADQUIRENTE E DEVEDORA FIDUCIANTE. CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. LEGISLAÇÃO DE REGÊNCIA. OBSERVÂNCIA. NECESSIDADE.DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. CRITÉRIO GENÉRICO DE APURAÇÃO DE HAVERES. INCIDÊNCIA DOS ARTIGOS 26 E 27 DA LEI 9.514/1997. PROCEDIMENTO ESPECÍFICO. OBSERVÂNCIA. MORA QUALIFICADA. GARANTIA REALIZADA. REPETIÇÃO PAUTADA PELA LEI ESPECIAL. ELISÃO DA LEI GENÉRICA. PEDIDO. REJEIÇÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. IMPUTAÇÃO À AUTORA. CAUSALIDADE. FIXAÇÃO. SENTENÇA EDITADA SOB A ÉGIDE DO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. VERBA HONORÁRIA. SUJEIÇÃO À NOVA REGULAÇÃO. MARCO TEMPORAL PARA APLICAÇÃO DA LEI NOVA. DATA DA PROLAÇÃO DA SENTENÇA. PARÂMETRO. VALOR DA CAUSA. ARTIGO 85, §§ 2º, 3º E 8º, DO NCPC. APELAÇÃO. DESPROVIMENTO. HONORÁRIOS RECURSAIS. MAJORAÇÃO DA VERBA ORIGINALMENTE FIXADA. SENTENÇA E APELO FORMULADOS SOB A ÉGIDE DA NOVA CODIFICAÇÃO PROCESSUAL CIVIL (NCPC, ART. 85, §§ 2º E 11). 1. O contrato de compra e venda de imóvel entabulado entre a empresa pública incumbida de gerir o patrimônio imobiliário dominical do Distrito Federal - TERRACAP - e pessoa jurídica volvida à construção e incorporação é impassível de ser sujeitado à incidência da legislação de consumo diante da ausência dos caracteres indispensáveis ao seu enquadramento com essa natureza jurídica, notadamente as figuras do



Prefeitura do Município de São Pedro

fornecedor e do consumidor final, estando o avençado, ademais, sujeito ao disposto na Lei nº 8.666/93. 2. **Concertado o contrato de compra e venda originário de procedimento licitatório com a cláusula de alienação fiduciária em garantia, sujeita-se ao disposto na lei especial que regula essa fórmula de negócio - Lei nº 9.514/1997 -**, sujeitando-se a adquirente e obrigada fiduciária, em incorrendo em mora, à rescisão do negócio e realização da garantia no formato disposto pelo legislador especial, não assistindo lastro subjacente para postular a rescisão do negócio sem as inflexões estabelecidas. 3. Sob o figurino estabelecido pelo legislador especial ao dispor sobre a alienação fiduciária em garantia, que afasta as disposições genéricas, resolvido o negócio em razão da inadimplência da obrigada fiduciária e consumada a garantia convencionada, a repetição de eventual saldo credor somente será cabível após a alienação do imóvel representativo da garantia em leilão público, recuperação do crédito que assiste à credora fiduciária e composição das despesas e encargo correlatos (Lei nº 9.514/97, arts. 26 e 27), tornando inviável a repetição pura e simples das parcelas do preço vertidas até o advento da inadimplência. (...) 10. Apelos conhecidos. Desprovido o recurso da autora e provido o recurso da terceira interessada. Honorários recursais fixados. Unânime. (TJDF 0025845-52.2016.8.07.0018 – publicado em 12/12/2017)

Ementa: CIVIL E DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE AUTO-INSOLVÊNCIA CIVIL. DECLARAÇÃO. MASSA INSOLVENTE. PATRIMÔNIO DO INSOLVENTE. ARRECADAÇÃO. DESIGNAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. UNIDADES IMOBILIÁRIAS. ALIENAÇÃO. INSUFICIÊNCIA DO PRODUTO A SER ARRECADADO FRENTE AO PASSIVO DO INSOLVENTE. INCLUSÃO DE OUTRAS UNIDADES NA HASTA DESIGNADA. MEAÇÃO DA EX-CÔNJUGE. SALVAGUARDA. POSSIBILIDADE DE ALIENAÇÃO POR PREÇO INFERIOR AO DA AVALIAÇÃO. ACRÉSCIMO. INCLUSÃO DE UNIDADES. PRINCÍPIO DA ECONOMIA PROCESSUAL. CONCERTO. HOMOLOGAÇÃO POR SENTENÇA. ARRECADAÇÃO DO IMÓVEL. INDISPONIBILIDADE DO BEM. INADIMPLEMENTO DA ASSUNTORA DO DÉBITO. PROSSEGUIMENTO DA EXPROPRIAÇÃO. DEVOLUÇÃO DOS VALORES VERTIDOS. NECESSIDADE. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. DECOTE DE PERCENTUAL A TÍTULO DE MULTA. PENALIZAÇÃO DO INADIMPLENTE. VIABILIDADE. FÓRMULA DE ATUALIZAÇÃO DO CRÉDITO. MATÉRIA AINDA NÃO EXAMINADA PELO JUIZ DA CAUSA. SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA. EXAME. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NA PARTE CONHECIDA, PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Aferido que o montante atinente ao passivo que aflige o insolvente alcança patamar superior ao de avaliação dos imóveis destinados à hasta pública, existindo, ademais, determinação de reserva da meação pertencente à ex-cônjuge, a quem restara assegurada metade do valor a ser auferido no praxeamento designado, **sobressaindo possível, por fim, a arrematação dos imóveis destinados a leilão por valor inferior ao da avaliação, ensejando hipótese de não satisfação integral do crédito, a inclusão de outras unidades autônomas de propriedade do insolvente na hasta pública designada afigura-se impositiva, traduzindo, outrossim, medida de economia processual, diante dos custos de se determinar segunda hasta pública caso insuficiente o produto obtido com a primeira hasta pública.** 2. Qualificada a inadimplência da empresa que, no curso da insolvência, assumira a obrigação de realizar o passivo do insolvente em contraposição à transmissão do patrimônio imobiliário que detinha, a inadimplência em que incidira determina a prosseguimento da execução coletiva no formato do concertado, com a alienação do patrimônio arrecado, autorizando-se o levantamento, pela concertante, do que havia recolhido em juízo, decotada a pena convencionada para a hipótese de inadimplemento culposo. 3. O efeito devolutivo próprio dos recursos está municiado com poder para devolver ao exame da instância superior tão-somente e exclusivamente as matérias efetivamente resolvidas pela instância inferior, obstando que, ainda pendente de pronunciamento, a questão não pode ser devolvida a reexame, porque inexistente provimento recorrível e porque não pode o órgão revisor se manifestar acerca de matéria ainda não resolvida na instância originária, sob pena de suprimir grau de jurisdição e vulnerar o devido processo legal. 4. O princípio do duplo grau de jurisdição, se se qualifica como garantia e direito assegurado à parte, deve se conformar com o devido processo legal, ensejando que somente pode ser exercitado após ter sido a questão resolvida pela instância inferior, ou seja, após ter o órgão jurisdicional a quo se manifestado de forma conclusiva, positiva ou negativamente, sobre a questão é que poderá ser devolvida à reapreciação do órgão revisor, tornando inadmissível a apreciação de questão, trazendo a lume questões ainda não submetidas ao juízo da causa. 5. Agravo parcialmente conhecido e, na parte conhecida, parcialmente provido. Unânime. (TJDF 0701340-68.2020.8.07.0000 – publicado em 15/07/2020)



Prefeitura do Município de São Pedro

Portanto, a **Lei federal nº 9.514/1997** prevê expressamente a realização de um segundo leilão, no qual o lance mínimo não é o valor de avaliação do imóvel, mas sim o valor da dívida e seus encargos. Por seu turno, a jurisprudência admite a aplicação dessa sistemática aos leilões de imóveis públicos, especialmente quando a alienação original envolveu uma garantia fiduciária, preenchendo a lacuna da Lei de Licitações.

Sob essa ótica, em vista da omissão da lei de licitações, com fulcro no **Art. 4º do Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942** (Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro) o certame consubstanciou-se, por analogia, na **Lei Federal nº 9.514/1997**, norma esta que serve agora como base para a adequação da lei local de regência.

Por fim, considerando se tratar situação plenamente constituída (segunda hasta de leilão já realizada nos termos do **Art. 27 da Lei nº 9.514/1997**), e não havendo prejuízo ao erário, o ordenamento jurídico veda a declaração de invalidade daquela, nos termos do caput do **Art. 24 do Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942** (Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro), ficando o adstrito ato administrativo plenamente convalidado.

Ante o exposto, considerando justificadas as razões de minha iniciativa e estando bem demonstrados o interesse público, a legalidade e a juridicidade que amparam o projeto de lei, submeto-o à apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa, contando com o seu indispensável aval.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência e aos Senhores Vereadores meus protestos de apreço e consideração.

Atenciosamente,


THIAGO SILVÉRIO DA SILVA
Prefeito

Câmara Municipal de São Pedro

Projeto de Lei Nº 68/2026
Data: 13/04/2026 Hora: 09:25
Autor
Assunto: Altera a Lei nº 4.683, de 16 de abril de 2025.

Numero de Protocolo
00551/2026



CÓPIA

Prefeitura do Município de São Pedro

OFÍCIO Nº 096

São Pedro, 10 de abril de 2026.


Excelentíssimo Senhor:

Com os nossos atenciosos cumprimentos, dirigimo-nos à presença de Vossa Excelência e a essa Colenda Casa de Leis, com a finalidade de solicitarmos pelo presente, seja deliberado e votado na próxima sessão legislativa, em um único turno, em regime de urgência especial, matéria contida no Projeto de Lei nº 68 em anexo, que, conforme ementa, “Altera a Lei nº 4.683, de 16 de abril de 2025”.

A urgência especial se justifica pelo próprio interesse público adjacente à matéria, propiciando com a supressão da lacuna normativa a convalidação do segundo leilão autorizado pela Lei nº 4.683, de 2025 e realizado nos termos do Art. 27 da Lei nº 9.514/1997, viabilizando, por conseguinte, a lavratura das escrituras públicas respectivas e o aperfeiçoamento material do certame.

Sendo o que nos oferecia para o momento, louvamo-nos do ensejo para reiterar a Vossa Excelência protestos de elevado respeito e distinta consideração.

Cordialmente,


THIAGO SILVÉRIO DA SILVA
Prefeito

Câmara Municipal de São Pedro

Numero de Protocolo

00551/2026

Projeto de Lei Nº 68/2026

Data: 13/04/2026 Hora: 09:25

Autor:

Assunto: Altera a Lei nº 4.683, de 16 de abril de 2025.

Ao Excelentíssimo Senhor

ADRIANO VITOR DE OLIVEIRA

MD. Presidente da Câmara Municipal de São Pedro

Rua Nicolau Mauro, nº 1.011, Centro, São Pedro – SP, CEP único 13.520-000