

CÂMARA MUNICIPAL
SANTA FÉ DO SUL

ESTADO DE SÃO PAULO

PROCESSO 137/2025

ANO

2025



PROJETO DE LEI

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

PROJETO DE DECRETO LEGISLATIVO

PROJETO DE RESOLUÇÃO

PROPOSTA DE EMENDA A LEI ORGÂNICA

Nº

118/2025

EMENTA

DISPÕE SOBRE A APLICAÇÃO DE MARGEM DE REDUÇÃO DO VALOR AVALIADO DOS BENS IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO APÓS RESULTADO DESERTO OU FRACASSADO DE PROCESSO LICITATÓRIO, COM BASE NO CAMPO DE ARBÍTRIO DA ABNT NBR 14653-2, OU OUTRA QUE VIER A SUBSTITUÍ-LA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

AUTOR

EXECUTIVO



DELIBERAÇÃO FINAL

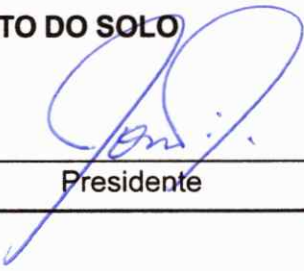
APROVADO

TRAMITAÇÃO

Encaminhado às Comissões:

- ☐ CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO
☐ ORÇAMENTO, FINANÇAS E CONTABILIDADE
☐ OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS E OUTRAS ATIVIDADES
☐ SAÚDE, EDUCAÇÃO, CULTURA, LAZER E TURISMO
☐ PLANEJAMENTO, USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO

Data: ____/____/____



Presidente

Discussão:

- ☒ ÚNICA ☐ DUAS

Processo de Votação:

- ☒ SIMBÓLICA ☐ NOMINAL ☐ SECRETA

Quorum de Aprovação:

- ☒ Maioria SIMPLES ☐ Maioria ABSOLUTA ☐ 2/3

Deliberação:

1ª DISCUSSÃO: 31/04/2025

☒ APROVADO 31/04/2025

☐ REJEITADO ____/____/____

2ª DISCUSSÃO: ____/____/____

☐ APROVADO ____/____/____

☐ REJEITADO ____/____/____

Ocorrências:

Urgência Especial: ____/____/____

Vista: ____/____/____

Adiamento de Discussão: ____/____/____

Adiamento de Votação: ____/____/____

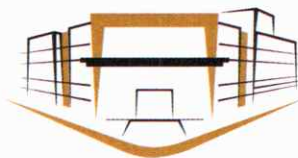
Retirada: ____/____/____

Outras ocorrências:

6ª SESSÃO EXTRAORDINÁRIA

Autógrafo Nº 117/2025

Data: 31/04/2025



CÂMARA MUNICIPAL

SANTA FÉ DO SUL - SP

AUTÓGRAFO Nº117/2025
PROJETO DE LEI Nº118/2025

Dispõe sobre a aplicação de margem de redução do valor avaliado dos bens imóveis de propriedade do Município após resultado deserto ou fracassado de processo licitatório, com base no campo de arbítrio da ABNT NBR 14653-2, ou outra que vier a substituí-la, e dá outras providências.

A Mesa Diretora da Câmara Municipal de Santa Fé do Sul **decreta:**

Art. 1º A alienação de bens de imóveis do município será feita mediante concorrência ou leilão público, observadas as condições dispostas no art. 91, I, da Lei Orgânica do Município.

§1º Na hipótese de concorrência ou leilão público deserto ou fracassado na venda de bens imóveis do município, fica a Administração Pública Municipal autorizada a promover nova licitação, podendo aplicar uma margem de redução de até 15% (quinze por cento) sobre o valor do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM).

§2º A autorização prevista no §1º, do caput do art. 1º, desta Lei, fundamenta-se no conceito "campo de arbítrio" estabelecido no item 8.2.1.5 da ABNT NBR 14653-2:2011 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos, que permite ajustes justificados na estimativa de valor para absorver influências não consideradas no modelo de avaliação original, como o comportamento do mercado evidenciado pelo insucesso do certame.

Art. 2º A aplicação da margem de redução sobre o valor do PTAM de que trata o §1º, do caput do art. 1º, desta Lei, é ato discricionário da Administração Municipal e deverá ser expressa e fundamentadamente justificada no Estudo Técnico Preliminar (ETP) do novo processo licitatório, que deverá conter, no mínimo:

§1º A comprovação de resultado deserto ou fracassado do certame para alienação dos bens imóveis do município objeto de novo processo licitatório;

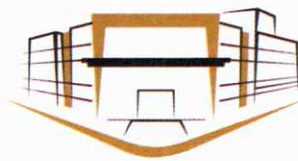
I – O certame deserto ou fracassado para alienação dos bens imóveis do município objeto de novo processo licitatório deverá ter PTAM com prazo de validade vigente;

II – O PTAM vigorará por 01 (um) ano, a contar de sua assinatura;

III – O prazo de que trata o inciso anterior, poderá ser reduzido no caso de fatores ambientais relevantes que alterem a conjuntura econômica do setor imobiliário local e/ou nacional.

§2º Comprovado deserto ou fracassado certame para alienação de bens imóveis do município poderá ser aplicado a margem de redução sobre o valor do PTAM de que dispõe o §1º, do art. 1º, desta Lei, na seguinte ordem:

I - 10% (dez por cento) no primeiro Processo Licitatório, após restar deserto ou fracassado certame para alienação de bens imóveis do município;



CÂMARA MUNICIPAL

SANTA FÉ DO SUL - SP

II – 5% adicionais ao inciso anterior, após restar deserto ou fracassado certame para alienação de bens imóveis do município nos moldes inciso anterior;

III – Fica vedada aplicação de percentual de redução sobre o valor do PTAM superior a 15%;

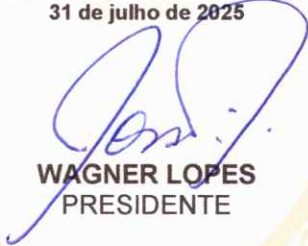
Art. 3º Restando a concorrência ou leilão público deserto ou fracassado na venda de bens imóveis do município, em qualquer das hipóteses previstas no caput. do art. 1º e nos inc. I e II do §2º do art. 2º desta Lei, poderão esses imóveis ser disponibilizados para venda direta, por prazo não superior aquele disposto no inc. II, do §1º, art. 2º, desta Lei.

Art. 4º O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), elaborado pela Comissão de Valores Imobiliários do Município, continuará sendo o documento base para o valor inicial do imóvel no primeiro certame.

Parágrafo único. A aplicação da margem de redução sobre o valor do PTAM para o certame subsequente, nos termos desta Lei, prescinde da elaboração de um novo Laudo de Avaliação, sendo suficiente a justificativa fundamentada no Estudo Técnico Preliminar, conforme o §1º, do art. 2º, desta Lei.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas disposições em contrário.

Câmara Municipal de Santa Fé do Sul,
31 de julho de 2025


WAGNER LOPES
PRESIDENTE


MURILO BASI
VICE-PRESIDENTE


TERESINHA DO GAVAS
1ª SECRETÁRIA



Mensagem nº 097/2025

Santa Fé do Sul, 30 de julho de 2025.

Senhor Presidente

Tenho a honra de submeter à análise dessa Egrégia Casa Leis, o incluso projeto que "Dispõe sobre a aplicação de margem de redução do valor avaliado dos imóveis de propriedade do Município após resultado deserto ou fracassado de processo licitatório, com base no campo de arbítrio da ABNT NBR 14653-2, ou outra que vier a substituí-la, e dá outras providências".

O presente projeto de lei visa aprimorar o processo de alienação de bens imóveis do município, em especial a peça fundamental para precificação deste o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM). Corrobora-se que quando da elaboração do PTAM são considerados apenas critérios quantitativos, ou seja, que são objeto de mensuração: aclive ou declive do terreno; formato regular ou irregular do imóvel, dívidas vinculadas ao imóvel; e média de mercado aplicada ao m². Neste sentido, fatores qualitativos escapam ao processo de precificação do imóvel, dentre os quais cita-se: disponibilidade de imóveis na região do imóvel a ser alienado; infraestrutura comercial, industrial ou de serviços; proximidade a escolas, postos de saúde e demais serviços públicos; taxa de criminalidade na região; entre outros.

A adoção de um campo de arbítrio, está amparado na ABNT/NBR/14653-2, a qual dispõe acerca da "Avaliação de bens imóveis urbanos". Na referida Norma admite-se que a precisão de um PTAM é de 80%, grau de mensuração aplicável a fatores quantitativos, enquanto há uma margem de erro de 20% aplicada a fatores qualitativos não mensuráveis. Desta forma, a Norma dispõe que se deve adotar um campo de arbítrio, em que os preços sofrem variação, na ordem de $\pm 15\%$.

Sendo assim, para tornar mais célere, eficiente e econômico os processos licitatórios que restam desertos ou fracassados, os quais não acudiram propostas derivado do fato de que os valores estão incompatíveis ao mercado imobiliário local, admitir-se-á a abertura de novo certame em lapso temporal de validade do PTAM com valores reduzidos sequencialmente na ordem de 10%, sendo que restando novamente frustrado o processo licitatório poderá ser aberto novo certame com valor acumulado de redução do valor inicial do PTAM em 15%.

Insta salientar, que a Lei Federal nº 9.636, de 15 de maio de 1998, permite uma redução no preço de avaliação na ordem de 25%, conforme art. 24-A, desde que

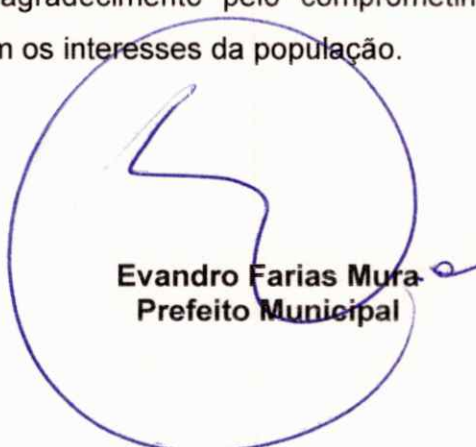




obedecido os critérios pré-estabelecidos. Desta forma, o percentual ora objetivado não foge a regramentos pré-existentes, inclusive no que tange a alienação de imóveis da União.

Diante do exposto, o presente Projeto de Lei se faz necessário e urgente para aprimorar os instrumentos de recuperação de créditos públicos e para oferecer um mecanismo mais completo e eficaz de regularização de débitos junto ao Município de Santa Fé do Sul.

Feitas as considerações necessárias, valho-me da oportunidade e renovo a Vossa Excelência e aos seus nobres pares, minhas manifestações de especial apreço, distinta consideração e agradecimento pelo comprometimento demonstrado por essa Colenda Casa de Leis com os interesses da população.



Evandro Farias Mura
Prefeito Municipal

Excelentíssimo Senhor

WAGNER ANTONIO PEREIRA LOPES

Presidente da Câmara Municipal

Santa Fé do Sul – SP.





PROJETO DE LEI Nº 118/2025

Dispõe sobre a aplicação de margem de redução do valor avaliado dos bens imóveis de propriedade do Município após resultado deserto ou fracassado de processo licitatório, com base no campo de arbítrio da ABNT NBR 14653-2, ou outra que vier a substituí-la, e dá outras providências.

Evandro Farias Mura, Prefeito da Estância Turística de Santa Fé do Sul, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

Faz saber que a **Câmara Municipal** aprovou e ele sanciona a seguinte lei:

Art. 1º A alienação de bens de imóveis do município será feita mediante concorrência ou leilão público, observadas as condições dispostas no art. 91, I, da Lei Orgânica do Município.

§1º Na hipótese de concorrência ou leilão público deserto ou fracassado na venda de bens imóveis do município, fica a Administração Pública Municipal autorizada a promover nova licitação, podendo aplicar uma margem de redução de até 15% (quinze por cento) sobre o valor do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM).

§2º A autorização prevista no §1º, do caput do art. 1º, desta Lei, fundamenta-se no conceito "campo de arbítrio" estabelecido no item 8.2.1.5 da ABNT NBR 14653-2:2011 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos, que permite ajustes justificados na estimativa de valor para absorver influências não consideradas no modelo de avaliação original, como o comportamento do mercado evidenciado pelo insucesso do certame.

Art. 2º A aplicação da margem de redução sobre o valor do PTAM de que trata o §1º, do caput do art. 1º, desta Lei, é ato discricionário da Administração Municipal e deverá ser expressa e fundamentadamente justificada no Estudo Técnico Preliminar (ETP) do novo processo licitatório, que deverá conter, no mínimo:

§1º A comprovação de resultado deserto ou fracassado do certame para alienação dos bens imóveis do município objeto de novo processo licitatório;

I – O certame deserto ou fracassado para alienação dos bens imóveis do município objeto de novo processo licitatório deverá ter PTAM com prazo de validade vigente;

II – O PTAM vigorará por 01 (um) ano, a contar de sua assinatura;

III – O prazo de que trata o inciso anterior, poderá ser reduzido no caso de fatores ambientais relevantes que alterem a conjuntura econômica do setor imobiliário local e/ou nacional.

§2º Comprovado deserto ou fracassado certame para alienação de bens imóveis do município poderá ser aplicado a margem de redução sobre o valor do PTAM de que dispõe o §1º, do art. 1º, desta Lei, na seguinte ordem:





I - 10% (dez por cento) no primeiro Processo Licitatório, após restar deserto ou fracassado certame para alienação de bens imóveis do município;

II – 5% adicionais ao inciso anterior, após restar deserto ou fracassado certame para alienação de bens imóveis do município nos moldes inciso anterior;

III – Fica vedada aplicação de percentual de redução sobre o valor do PTAM superior a 15%;

Art. 3º Restando a concorrência ou leilão público deserto ou fracassado na venda de bens imóveis do município, em qualquer das hipóteses previstas no caput. do art. 1º e nos inc. I e II do §2º do art. 2º desta Lei, poderão esses imóveis ser disponibilizados para venda direta, por prazo não superior aquele disposto no inc. II, do §1º, art. 2º, desta Lei.

Art. 4º O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), elaborado pela Comissão de Valores Imobiliários do Município, continuará sendo o documento base para o valor inicial do imóvel no primeiro certame.

Parágrafo único. A aplicação da margem de redução sobre o valor do PTAM para o certame subsequente, nos termos desta Lei, prescinde da elaboração de um novo Laudo de Avaliação, sendo suficiente a justificativa fundamentada no Estudo Técnico Preliminar, conforme o §1º, do art. 2º, desta Lei.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas disposições em contrário.

Prefeitura da Estância Turística de Santa Fé do Sul, 30 de julho de 2025.


Evandro Farias Mura
Prefeito Municipal

