



LEI Nº 4.939, DE 27 DE AGOSTO DE 2025.

Institui o Programa Temporário de Regularização de Débitos com Dação em Pagamento de Bens Imóveis - "REGULARIZA IMÓVEL", 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** aprova e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica instituído, em caráter excepcional e temporário, o Programa "Regulariza Imóvel", destinado a promover a regularização de créditos do Município, inscritos em dívida ativa, ajuizados ou a ajuizar, mediante dação em pagamento de bens imóveis.

§1º Poderão ser incluídos no Programa os débitos tributários e não tributários cujos fatos geradores tenham ocorrido até 31 de dezembro de 2024.

§2º A adesão ao Programa "Regulariza Imóvel" constitui confissão irrevogável e irretratável da dívida, nos termos dos artigos 389 e 395 do Código de Processo Civil.

Art. 2º A adesão ao Programa poderá ser formalizada no período, da data da publicação desta Lei até 28 de novembro de 2025, mediante requerimento formal do devedor.

CAPÍTULO II DOS BENEFÍCIOS E CONDIÇÕES

Art. 3º Aos débitos incluídos no Programa "Regulariza Imóvel" será concedida a exclusão de **90% (noventa por cento)** dos juros de mora e das multas moratórias e punitivas incidentes até a data da adesão.

Parágrafo único. O saldo remanescente, para fins de quitação pela dação, será composto pelo valor principal, atualização monetária e 10% (dez por cento) dos juros e multas.

Art. 4º Os honorários advocatícios devidos aos Procuradores Jurídicos Municipais, incidentes sobre o valor integral do crédito tributário e decorrentes da cobrança administrativa ou judicial, não integram o montante consolidado para fins de quitação por dação em pagamento.

Parágrafo único. O valor correspondente aos honorários advocatícios deverá ser quitado, em parcela única e em dinheiro, no ato de formalização da adesão ao Programa, constituindo condição para o deferimento do pedido.

Art. 5º A avaliação do imóvel ofertado será de competência exclusiva da Comissão de Valores Imobiliários, instituída pelo Decreto Municipal nº 4.887, de 22 de fevereiro de 2021,





que emitirá Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) para definir o valor a ser imputado na extinção do débito.

§1º A avaliação deverá seguir os critérios e procedimentos estabelecidos pela Norma Brasileira ABNT NBR 14653-2 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos.

§2º No cálculo do valor final do imóvel para fins de dação em pagamento, a Comissão deverá aplicar um fator de comercialização (deságio), considerando a necessidade de liquidez e as condições especiais do presente programa, de modo a refletir um valor para liquidação forçada, conforme preconiza a referida norma técnica.

§3º O valor apurado no PTAM será homologado pelo Secretário Municipal de Obras e Serviços Públicos e servirá de base para a aplicação das seguintes regras:

I - Se o valor do imóvel for inferior ao montante do débito, o devedor deverá recolher a diferença em pecúnia, em parcela única, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da sua notificação, sob pena de indeferimento do pedido de adesão;

II - Se o valor do imóvel for superior ao montante do débito, a aceitação da dação fica condicionada à renúncia expressa e irrevogável do devedor a qualquer valor ou direito ao excedente, a ser formalizada na escritura pública de dação.

CAPÍTULO III **DO PROCEDIMENTO E DOS REQUISITOS**

Art. 6º O pedido de adesão deverá ser instruído com os seguintes documentos, sob pena de não conhecimento:

I - Requerimento formal, com a identificação completa do devedor e a indicação pormenorizada dos débitos;

II - Matrícula atualizada do imóvel, expedida há no máximo 30 (trinta) dias;

III - Certidão negativa de ônus e ações reais ou pessoais reipersecutórias sobre o imóvel;

IV - Laudo de avaliação do bem, que demonstre seu valor de mercado, elaborado por profissional habilitado (CRECI ou CREA/CAU) ou empresa especializada;

V - Certidão de regularidade fiscal do imóvel perante o Município;

VI - Declaração de que o imóvel não constitui bem de família (Lei Federal nº 8.009/1990);

VII - Certidões negativas de débitos federais, estaduais e trabalhistas em nome do proprietário.

Art. 7º O imóvel ofertado em dação deverá, cumulativamente:

I - Estar localizado no território do Município de Santa Fé do Sul;





II - Estar livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas ou gravames.

CAPÍTULO IV **DA ANÁLISE E DA ACEITAÇÃO**

Art. 8º A aceitação do imóvel ofertado é um ato discricionário da Administração Pública e fica condicionada à demonstração de interesse público, a ser atestado em parecer técnico conclusivo emitido por comissão de valores imobiliários.

Parágrafo único. O parecer de que trata o *caput* deverá analisar, no mínimo, os seguintes aspectos do imóvel:

I - Utilidade para a instalação de equipamentos públicos ou para fins de gestão patrimonial;

II - Localização e acesso;

III - Potencial de valorização ou liquidez;

IV - Custos de manutenção e regularização.

Art. 9º A decisão final sobre a aceitação do imóvel compete ao Secretário Municipal de Finanças, com base no parecer técnico da comissão.

CAPÍTULO V **DA FORMALIZAÇÃO E EXTINÇÃO DO CRÉDITO**

Art. 10 Deferido o pedido, o devedor será notificado para, no prazo de 30 (trinta) dias, providenciar a lavratura da escritura pública de dação em pagamento em favor do Município, bem como arcar com todas as despesas decorrentes, incluindo o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e os emolumentos de registro.

Art. 11 A extinção do crédito tributário somente se efetivará após o efetivo registro da escritura pública de dação em pagamento na matrícula do imóvel em nome do Município de Santa Fé do Sul.

CAPÍTULO VI **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E ORÇAMENTÁRIAS**

Art. 12 A concessão dos benefícios previstos nesta Lei fica condicionada ao atendimento integral das exigências do art. 14 da Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal), devendo o Poder Executivo instruir o processo de sanção desta norma com:

I - A estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva iniciar sua vigência e nos dois seguintes;

II - A demonstração de que a renúncia de receita foi considerada na estimativa de receita da lei orçamentária e que não afetará as metas de resultados fiscais previstas na Lei de





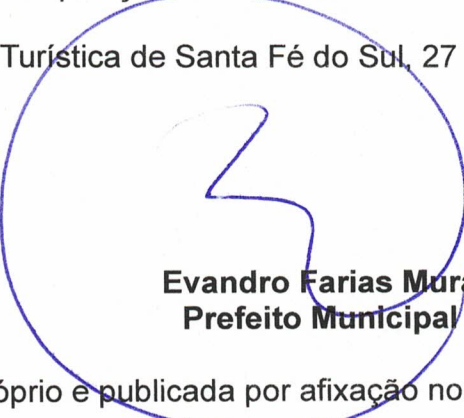
Diretrizes Orçamentárias, ou, alternativamente, a indicação das medidas de compensação por meio do aumento de receita ou da redução de despesas de caráter continuado.

Art. 13 O Poder Executivo regulamentará, por meio de Decreto, os procedimentos operacionais necessários ao fiel cumprimento desta Lei.

Art. 14 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos durante o período de adesão previsto no art. 2º.

Art. 15 Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura da Estância Turística de Santa Fé do Sul, 27 de agosto de 2025.


Evandro Farias Mura
Prefeito Municipal

Registrada em livro próprio e publicada por afixação no local de costume, na mesma data.



Gilvan Cesar de Melo
Diretor-Geral de Administração

