



Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

PC nº 152.10.2025

Santo André, 06 de outubro de 2025.

A Sua Excelência o Senhor
CARLOS ROBERTO FERREIRA
Presidente da
Câmara Municipal de Santo André

Assunto: Projeto de Lei Ordinária.

Senhor Presidente,

Temos a honra de submeter à elevada apreciação e deliberação dessa Egrégia Câmara Municipal, o incluso **Projeto de Lei nº 39**, de 06 de outubro de 2025, que institui o Marco Regulatório da Compensação de Créditos e Débitos do Município de Santo André e dá outras providências.

A presente iniciativa, em consonância com as diretrizes da Resolução nº 547, de 22 de fevereiro de 2024, do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que institui medidas de tratamento racional e eficiente na tramitação das execuções fiscais, busca modernizar a legislação municipal sobre compensação de créditos e débitos, criando instrumentos jurídicos inovadores que conferem maior eficácia às políticas de recuperação de receitas, de forma a ampliar a capacidade do município de negociar com seus devedores e garantir a efetividade da arrecadação tributária e não tributária.

Entre as inovações propostas, destacam-se:

-a compensação de precatórios de forma mais dinâmica e rastreável, com base em tecnologia de tokenização e blockchain, permitindo que toda e qualquer medida prevista no plano anual de pagamento seja contabilizada como efetivo pagamento, em conformidade com a Emenda Constitucional aplicável;

- a compensação dos débitos do imóvel, e de seu proprietário, com o valor da justa indenização devida em desapropriações, de modo que o Município, antes de efetuar o pagamento, quite os débitos pendentes, promovendo justiça fiscal e racionalidade na gestão dos recursos públicos;

- a instituição do procedimento de arrecadação de imóveis abandonados, garantindo sua destinação social, habitacional ou de interesse público, recuperando áreas



Para autenticar documento em <https://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 360036003400300039003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº
2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

- a autorização expressa para uso do instituto da anticrese urbana, permitindo que o Município assuma, quando houver interesse público, a posse e fruição de imóveis oferecidos pelo devedor, para dirimir questões urbanísticas, sanitárias, sociais e fiscais, garantindo a função social da propriedade e a satisfação do crédito.

Trata-se, portanto, de uma proposta alinhada ao princípio da eficiência, encartado no art. 37, *caput*, da Constituição Federal, e ao interesse público, oferecendo ao Poder Executivo instrumentos modernos e transparentes de gestão fiscal, sem comprometer a continuidade das políticas públicas essenciais.

Neste contexto, considerando o relevante interesse público contido no presente projeto de lei, aguarda este Executivo venha essa Colenda Câmara acolher e aprovar a presente proposição, convertendo-a em diploma legal, solicitando, para tanto, caráter de urgência nos termos dispostos no art. 45, §1º da Lei Orgânica do Município.

Na oportunidade, renovamos nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

GILVAN FERREIRA
DE SOUZA
JUNIOR:41170544
819

Assinado de forma digital
por GILVAN FERREIRA DE
SOUZA
JUNIOR:41170544819
Dados: 2025.10.06 15:30:31
-03'00'

GILVAN FERREIRA DE SOUZA JÚNIOR
Prefeito do Município de Santo André





Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI Nº 39, DE 06.10.2025

INSTITUI o Marco Regulatório da Compensação de Créditos e Débitos do Município de Santo André, e dá outras providências.

GILVAN FERREIRA DE SOUZA JÚNIOR, Prefeito do Município de Santo André, Estado de São Paulo, no uso e gozo de suas atribuições legais,

CONSIDERANDO a Resolução nº 547, de 22 de fevereiro de 2024, do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que institui medidas de tratamento racional e eficiente na tramitação das execuções fiscais, em especial o disposto no §1º, do art. 2º;

CONSIDERANDO o que consta dos autos do Processo Administrativo nº 2.186/2025,

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica instituído o Marco Regulatório da Compensação de Créditos e Débitos do Município de Santo André, que cria instrumentos, estratégias e procedimentos para a extinção de obrigações recíprocas entre os sujeitos passivos de débitos de natureza tributária ou não tributária e o Município de Santo André.

Art. 2º O Marco Regulatório da Compensação de Créditos e Débitos do Município de Santo André, quando associado ao uso da propriedade imobiliária urbana, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I - ampliação do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à melhoria da infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II - cooperação entre o governo, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

III - planejamento do desenvolvimento da cidade, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;



Autenticar documento em <https://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 360036003400300039003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

IV - ampliação da oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades do município e às características locais;

V - ordenação e controle do uso do solo, ampliando a disponibilidade de áreas aptas à produção habitacional de interesse social;

VI - regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

VII - proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico.

Art. 3º São passíveis de compensação de créditos e débitos, por parte do contribuinte devedor:

I - créditos tributários, vencidos, inscritos ou não em dívida ativa, inclusive aqueles em fase de execução fiscal;

II - créditos de natureza não tributária, como multas administrativas, preços públicos e indenizações, inscritos ou não em dívida ativa.

Art. 4º Fica facultado ao município a utilização da compensação de créditos e débitos para a quitação, total ou parcial, dos seguintes débitos de sua responsabilidade:

I - os decorrentes de precatórios expedidos contra o município ou suas autarquias;

II - as indenizações devidas por desapropriação, com base na Lei Federal nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;

III - os créditos contratuais decorrentes de prestação de serviços ou fornecimento de bens, devidamente liquidados;

IV - as obrigações pecuniárias do município, reconhecidas em definitivo na esfera administrativa ou judicial.

CAPÍTULO II DAS MODALIDADES DE COMPENSAÇÃO

Seção I Da Compensação com Precatórios

Art. 5º O Poder Executivo, nos termos do art. 100, § 11, I, da Constituição Federal, poderá realizar a compensação de débitos de natureza tributária ou não tributária,





Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

inscritos ou não em dívida ativa, com créditos de precatórios, próprios ou de terceiros.

§ 1º A compensação de que trata o *caput* deste artigo deverá ser operacionalizada, preferencialmente, por meio de Plataforma Eletrônica de Compensação, através do Programa de Compensação Fiscal Tokenizada, a ser regulamentado por ato do Poder Executivo, que garantirá a segurança jurídica, transparência e rastreabilidade das operações.

§ 2º A Plataforma Eletrônica de Compensação utilizará tecnologia de tokenização e blockchain para o registro e cessão dos créditos de precatórios, nos termos do art. 100, § 13, da Constituição Federal, assegurando-se a integridade e a auditabilidade das transações.

§ 3º Os critérios de adesão à Plataforma Eletrônica de Compensação e as negociações dela decorrentes serão definidos em editais específicos, conforme regulamento a ser publicado por ato do Poder Executivo.

§ 4º O Poder Executivo regulamentará os critérios e procedimentos necessários à execução do Programa de Compensação Fiscal Tokenizada, especialmente quanto:

I - à elegibilidade dos créditos e débitos passíveis de compensação;

II - aos prazos e formas de adesão;

III - à operacionalização da Plataforma Eletrônica de Compensação;

IV - aos requisitos e obrigações dos participantes.

§ 5º Para fins do disposto da compensação com precatórios, consideram-se:

I - Plataforma Eletrônica de Compensação: ambiente digital, disponibilizado e gerido pelo Poder Executivo, destinado à operacionalização das compensações de créditos e débitos, garantindo rastreabilidade, publicidade e integridade das operações;

II - Programa de Compensação Fiscal Tokenizada: conjunto de regras, procedimentos e instrumentos tecnológicos destinados à compensação de créditos e débitos mediante registro em ambiente eletrônico seguro, com efeitos meramente patrimoniais;

III - Tecnologia de Tokenização: processo de conversão de direitos creditórios, de precatórios, em unidades digitais representativas, denominadas *tokens*, registradas em ambiente seguro e auditável;

IV - Blockchain: tecnologia de registro distribuído e inviolável de dados, baseada em blocos cronologicamente encadeados, que assegura integridade, rastreabilidade e transparência das operações realizadas na Plataforma Eletrônica de Compensação.





Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

Art. 6º A contabilização das compensações realizadas no âmbito do Programa de Compensação Fiscal Tokenizada terá efeitos meramente patrimoniais, não representando ingresso efetivo de recursos financeiros.

§ 1º Os valores compensados, nos termos de que trata este artigo:

I - não integrarão a base de cálculo das receitas correntes líquidas ou arrecadações que servem de parâmetro para transferências constitucionais obrigatórias a outros entes federativos;

II - não serão considerados para fins de cumprimento das vinculações legais mínimas em saúde, educação ou outras despesas condicionadas, salvo previsão legal expressa;

III - deverão integrar o plano de pagamento anual de precatórios apresentado ao Tribunal de Justiça.

§ 2º A compensação com precatórios:

I - deverá observar a ordem cronológica dos débitos inscritos na dívida ativa, dos mais antigos para os mais novos;

II - fica restrita ao fim do estoque de precatórios do município, com vigência a partir da regulamentação desta lei.

Art. 7º Serão considerados créditos compensáveis por precatórios aqueles que:

I - sejam líquidos, certos e exigíveis;

II - estejam incluídos no orçamento municipal;

III - não estejam vinculados a penhora, cessão parcial não registrada ou outro impedimento jurídico;

IV - não sejam objeto de impugnação judicial ou administrativa.

Art. 8º Os débitos a serem compensados com precatórios deverão:

I - estar formalmente constituídos, líquidos e exigíveis, nos termos do regulamento;

II - não estarem garantidos por depósito judicial, salvo autorização expressa da autoridade competente.

Seção II
Do Procedimento de Compensação com Precatórios

Art. 9º Os detentores de precatórios poderão disponibilizar seus créditos na Plataforma Eletrônica de Compensação, para fins de compensação, ficando vedada



Autenticar documento em <https://camarasempapel.cmsandre.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 360036003400300039003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP
nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

sua utilização simultânea em outras modalidades de cessão ou negociação enquanto permanecerem no Programa de Compensação Fiscal Tokenizada.

§ 1º A cessão de crédito será registrada por meio de tecnologia blockchain e certificação digital, com comunicação formal ao tribunal competente.

§ 2º A autoridade judiciária será notificada tanto no ingresso quanto na conclusão da operação de compensação.

§ 3º O sistema registrará integralmente os dados de movimentação, garantindo integridade e auditabilidade dos atos.

Art. 10. O devedor poderá adquirir créditos na Plataforma Eletrônica de Compensação, conforme critérios definidos em ato normativo, para quitar débitos elegíveis.

Art. 11. Os créditos não compensados na totalidade retornarão à sua posição original na ordem cronológica de pagamento de precatórios.

Art. 12. A compensação será efetivada, no prazo de até 30 (trinta) dias úteis, após a homologação da adesão pela Secretaria responsável pela arrecadação.

Art. 13. As empresas em recuperação judicial poderão aderir ao Programa de Compensação Fiscal Tokenizada, desde que apresentem autorização judicial expressa para a utilização dos créditos de precatórios na compensação de seus débitos tributários.

Art. 14. A compensação com precatórios:

I - importa em confissão irretratável do valor da dívida compensada;

II - extingue o crédito tributário até o limite efetivamente compensado, excluídos os honorários advocatícios de sucumbência;

III - deverá observar a ordem cronológica dos débitos inscritos na dívida ativa, dos mais antigos para os mais novos.

Art. 15. O pagamento dos honorários advocatícios de sucumbência deverá ser feito à parte, sendo vedada sua inclusão na compensação.

Art. 16. Eventuais despesas processuais, custas cartorárias e encargos incidentes sobre os atos de compensação com precatórios são de responsabilidade exclusiva do contribuinte aderente.

Art. 17. Fica assegurada ao interessado a possibilidade de requerer a compensação com precatórios de forma presencial, mediante protocolo de requerimento na Praça de Atendimento ao Cidadão, da Prefeitura de Santo André, conforme regulamento específico a ser expedido pelo Poder Executivo.





Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

Seção III Da Compensação em Processos de Desapropriação

Art. 18. Fica o Poder Executivo autorizado a compensar o valor devido a título de pagamento do preço prévio por desapropriação de imóvel, amigável ou judicial, com débitos tributários ou não tributários, inscritos em dívida ativa e ajuizados, que recaiam sobre o imóvel expropriado ou sobre o proprietário expropriado, nos termos dos §§ 1º e 2º, do art. 32, do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, combinado com o art. 37 da Constituição Federal.

§ 1º Aplica-se o disposto, no que se refere ao caput deste artigo, às desapropriações por utilidade pública ou por interesse social, observadas as diretrizes estabelecidas nesta lei, nos termos do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, e da Lei Federal nº 4.132, de 10 de setembro de 1962.

§ 2º A compensação abrangerá o montante principal, multas, juros e atualização monetária dos débitos existentes até a data da efetivação da posse do imóvel pelo município, desde que inscritos e ajuizados.

§ 3º Havendo saldo remanescente em favor do expropriado após a compensação, o valor será pago na forma da lei e, caso haja saldo devedor, o expropriado será notificado para quitação.

§ 4º A efetivação da compensação extingue os créditos correspondentes, implicando a baixa de eventuais execuções fiscais ajuizadas pelo Procurador Geral.

Art. 19. Os débitos, objeto de compensação para fins de desapropriação, deverão ser líquidos, certos e exigíveis.

Parágrafo único. A compensação deverá observar a ordem cronológica dos débitos inscritos na dívida ativa ajuizada, dos mais antigos para os mais novos.

Art. 20. Em caso de desapropriação amigável o pedido de compensação implicará na:

I - confissão irretratável e irrevogável da dívida pelo sujeito passivo;

II - desistência expressa de eventuais ações judiciais, recursos ou defesas administrativas que tenham por objeto o débito a ser compensado.

Art. 21. Caso ocorra a hipótese prevista no art. 11 do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, e sobre o imóvel expropriado recaírem débitos inscritos e ajuizados, o Poder Executivo deverá notificar o proprietário sobre a desapropriação, comunicar o valor da oferta do imóvel e informar que os débitos existentes serão compensados antes de se realizar a justa indenização, nos termos do art. 10-A e art. 32, do referido Decreto-Lei e art. 37 da Constituição Federal.





Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

Parágrafo único. A compensação extingue os débitos inscritos e ajuizados até o limite efetivamente compensado, não abrangendo os honorários advocatícios de sucumbência devidos nas execuções fiscais ou em outras ações.

Art. 22. A contabilização das compensações do art. 18, desta lei, terá efeitos meramente patrimoniais, não configurando receita corrente para fins de cálculo dos repasses constitucionais obrigatórios ou para o cumprimento das vinculações mínimas em saúde e educação.

CAPÍTULO III
DA ARRECADAÇÃO DE IMÓVEIS

Seção I
Das Condições para Arrecadação de Imóveis

Art. 23. Fica instituído em âmbito municipal o procedimento de arrecadação de bens abandonados, nos termos do disposto no § 2º do art. 64 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Parágrafo único. A arrecadação de bens abandonados dar-se-á de acordo com o disposto nesta lei, aplicando-se, nos casos de omissão, as normas previstas pela legislação federal, incluindo a Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro 2002.

Art. 24. Os imóveis urbanos privados abandonados, cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-los em seu patrimônio, ficam sujeitos à arrecadação pelo município na condição de bem vago.

Art. 25. Ocorrerá a arrecadação quando verificadas, concorrentemente, as seguintes hipóteses:

I - o proprietário não tiver a intenção de conservá-lo em seu patrimônio;

II - o imóvel estiver abandonado;

III - ocorrer o inadimplemento dos ônus fiscais sobre a propriedade predial e territorial urbana, por 05 (cinco) anos;

IV - o imóvel não estiver na posse de outrem.

Parágrafo único. Há presunção de que o proprietário não tem mais intenção de conservar o imóvel em seu patrimônio quando, cessados os atos de posse, aquele não satisfizer os ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana, por 05 (cinco) anos.





Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

Seção II
Do Procedimento para Arrecadação de Imóveis Abandonados

Art. 26. Verificada, de ofício ou mediante denúncia, a ocorrência das hipóteses previstas no art. 25 desta lei, a Secretaria de Assuntos Jurídicos providenciará a autuação de processo administrativo para tratar da arrecadação do imóvel.

§ 1º A Secretaria de Manutenção e Serviços Urbanos, por meio da fiscalização municipal, deverá elaborar relatório circunstanciado, descrevendo as condições do bem, bem como lavrar auto de infração nos termos da legislação municipal.

§ 2º Além dos documentos relativos aos atos e diligências previstas no § 1º deste artigo, o processo administrativo deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - requerimento ou denúncia que motivou a instauração do procedimento de arrecadação, quando houver;

II - certidão imobiliária atualizada;

III - prova do estado de abandono, mediante fatos e circunstâncias que caracterizem o abandono, inclusive relatório fotográfico;

IV - termo declaratório dos confinantes, quando houver;

V - certidão positiva de ônus fiscais;

VI - elaboração de memorial descritivo do bem, individualizando-o.

Art. 27. Atendidas as diligências previstas no art. 26 e evidenciadas as circunstâncias mencionadas no art. 25, ambos desta lei, o titular do domínio será notificado para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contado da data de recebimento da notificação.

Art. 28. Transcorrido o prazo, de que trata o art. 27 desta lei, sem que haja manifestação do titular do domínio, presume-se sua concordância com a arrecadação.

Art. 29. Será publicado no órgão de imprensa oficial do Município decreto declarando o bem vago por abandono autorizando a arrecadação do imóvel.

Art. 30. Na hipótese de o proprietário reivindicar a posse do imóvel declarado abandonado, no transcorrer do triênio que alude o art. 1.276, da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, a posse ficará condicionada, desde que realizado pelo contribuinte em favor do Município:

I - o pagamento integral dos tributos, taxas, juros, multas, custas, emolumentos processuais, honorários advocatícios e demais encargos legais da dívida inscrita e não inscrita incidente sobre o imóvel;





Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

II - o ressarcimento prévio de eventuais despesas realizadas pelo município em razão da posse provisória; e

III - a apresentação de plano de revitalização e ocupação do imóvel, a ser executado no prazo máximo de 12 (doze) meses.

Art. 31. Respeitado o procedimento de arrecadação e decorridos 03 (três) anos da data da publicação do decreto de declaração de bem vago, sem manifestação do titular do domínio, o bem passará à propriedade do município, na forma do art. 1.276 do Código Civil Brasileiro.

Art. 32. A Procuradoria do Município adotará, de imediato, as medidas judiciais cabíveis para a regularização do imóvel arrecadado junto ao registro de imóveis.

Art. 33. O Município poderá realizar diretamente ou por meio de terceiros, os investimentos necessários para que o imóvel urbano arrecadado atinja prontamente os objetivos sociais a que se destina.

§ 1º Os imóveis arrecadados pelo município poderão ser destinados aos programas habitacionais, à prestação de serviços públicos, ao fomento da Regularização Fundiária de Interesse Social - Reurb-S ou serão objeto de concessão de direito real de uso a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos entre outros, no interesse do município.

§ 2º Caso o imóvel arrecadado não seja usado para os fins no disposto no § 1º deste artigo, caberá à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, colocar o imóvel disponível à alienação.

CAPÍTULO IV DA ANTICRESE URBANÍSTICA

Art. 34. Fica o Poder Executivo, quando houver interesse público, autorizado a utilizar o instituto da anticrese, nos termos dos arts. 1.506 a 1.510 do Código Civil, como forma de dirimir questões de ordem urbanísticas, sanitárias, sociais e fiscais, mediante a posse e exploração de bens imóveis oferecidos pelo devedor.

§ 1º A anticrese poderá ser utilizada para garantir a quitação de créditos tributários e não tributários do Município, inscritos ou não em dívida ativa, inclusive aqueles objeto de execução fiscal.

§ 2º A aceitação do imóvel em anticrese dependerá de avaliação prévia do bem, realizada por órgão técnico competente, e da demonstração de que sua fruição ou exploração gerará frutos para a amortização da dívida.

§ 3º O termo de constituição da anticrese será formalizado por escritura pública, observado o disposto no Código Civil e na legislação notarial e registral.





Prefeitura Municipal de Santo André
Gabinete do Prefeito

§ 4º A anticrese não implicará transferência de domínio, mas tão somente da posse direta e do direito de percepção dos frutos pelo prazo negociado entre o Poder Público e o devedor.

§ 5º O Poder Executivo deverá regulamentar o instrumento da anticrese, dispondo sobre o procedimento administrativo para análise, aceitação, formalização, registro e acompanhamento da anticrese, garantindo a publicidade e a transparência dos atos.

CAPÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 35. O Poder Executivo expedirá os atos normativos necessários à regulamentação desta Lei.

Art. 36. Fica revogada a Lei nº 9.943, de 30 de maio de 2017.

Art. 37. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Santo André, 06 de outubro de 2025.

GILVAN FERREIRA DE
SOUZA
JUNIOR:41170544819

Assinado de forma digital por
GILVAN FERREIRA DE SOUZA
JUNIOR:41170544819
Dados: 2025.10.06 15:28:17
-03'00'

GILVAN FERREIRA DE SOUZA JÚNIOR
PREFEITO MUNICIPAL

