



Prefeitura Municipal de Guariba

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 48.664.304/0001-80

MENSAGEM Nº 49 - DO SR. PREFEITO MUNICIPAL

Guariba (SP). em 15 de agosto de 2025.

Senhor Presidente.

Senhores Vereadores.

Senhoras Vereadoras.

Tenho a honra de encaminhar à elevada deliberação dessa colenda Câmara Municipal, por intermédio de Vossa Excelência, o incluso Projeto de Lei que **“DISPÕE SOBRE A INCLUSÃO, NA ALÍNEA ‘D’, DO INCISO I, DO ART. 2º, DA LEI Nº 1.118, DE 08/08/1.989, DA FIGURA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SUPERVENIENTE, DE CONFORMIDADE COM A LEI FEDERAL Nº 14.711, DE 30 DE OUTUBRO DE 2023,** para ser deliberado, discutido e votado com a máxima urgência possível, nos termos do ***artigo 43, caput, da Lei Orgânica do Município, de 05/04/1990***, bem como observadas as disposições pertinentes do ***Regimento Interno*** dessa ilustre Casa Legislativa.

A ***Lei federal nº 14.711 de 2023***, conhecida como ***Marco Legal das Garantias***, trata de medidas para garantir créditos e facilitar a recuperação de bens em caso de inadimplência, visando reduzir burocracia e os custos no acesso ao crédito. Essa lei traz inovações como a possibilidade de execução extrajudicial de garantias, a regulamentação do concurso de credores com garantias sobre o mesmo imóvel e a figura do agente de garantia, entre outras.

Para que se saiba um pouco mais sobre essa lei federal, a alienação fiduciária é o negócio jurídico pelo qual o fiduciante, com o escopo de garantia de obrigação própria ou de terceiro, contrata a transferência ao credor, ou fidejuciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel. Portanto, a alienação fiduciária da propriedade superveniente, adquirida pelo fiduciante, é suscetível de registro no registro de imóveis, desde a data de sua celebração, tornando-se eficaz a partir do cancelamento da propriedade fiduciária anteriormente constituída.

Havendo alienações fiduciárias sucessivas da propriedade superveniente, as anteriores terão prioridade em relação às posteriores na excussão da garantia, observado que, no caso de excussão (***ato de executar judicialmente os bens do devedor principal***), do imóvel pelo credor fiduciário anterior com alienação a terceiros, os direitos dos credores fiduciários posteriores subrogam-se no preço obtido, cancelando-se os registros das respectivas alienações fiduciárias.

Por conseguinte, é muito importante para o Município de Guariba, na aplicação da ***Lei nº 1.118, de 08/08/1989***, que dispõe sobre a alienação de bens imóveis, por doação, no Distrito Industrial “Francisco Carneiro D’Albuquerque”, mais precisamente quanto à regra do ***art. 2º, inciso I, alínea “d”***, que prevê para efeito de efetivar a doação a obrigação de constar da respectiva escritura pública, no caso de a entidade ou empresa donatária necessite oferecer o imóvel em garantia, além da cláusula de reversão e demais obrigações, também a que estabelece a garantia por hipoteca em segundo grau, em favor do ente público doador.



Prefeitura Municipal de Guariba

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 48.664.304/0001-80

A presente propositura visa atualizar a legislação municipal com o intuito de incluir, expressamente, no acima citado dispositivo também a figura da alienação fiduciária superveniente, não só para alinhar-se à sistemática da **Lei federal nº 14.711 de 2023**, que é o **Marco Legal das Garantias**, pois o objetivo é assegurar maior segurança jurídica aos agentes econômicos, que utilizam esse instrumento para reforço de garantias em contratos de crédito já formalizados.

Essa inclusão na legislação municipal da alienação fiduciária superveniente tem especial importância em operações com empresas donatárias no Distrito Industrial “Francisco Carneiro D’Albuquerque”, e operadores de crédito que a elegem como o instrumento viabilizador da operação de crédito, sendo esta a razão que manterá o Município protegido quanto às garantias no cumprimento das obrigações decorrentes dos encargos da doação imobiliária.

Isto porque a recente legislação federal trouxe inovações estruturantes no regime das garantias, modernizando mecanismos de constituição, registro, execução e consolidação das condições de garantias. De modo particular, reconheceu-se a possibilidade e validade da alienação fiduciária constituída posteriormente à formação da obrigação principal, desde que observados os princípios da boa-fé, da publicidade e da prioridade entre as garantias concorrentes.

Enfim o presente projeto de lei objetiva evitar conflitos normativos e promover a harmonização entre o novo Marco Legal das Garantias e os dispositivos já existentes em âmbito municipal. Posto que facilita o crédito, por meio da flexibilização e modernização das garantias admitidas, respeitados os direitos dos demais credores e a prioridade de registros, com ênfase em preservar o interesse público e os programas de incentivo da expansão empresarial do Município.

Diante do exposto, reitero a Vossa Excelência e aos demais nobres Vereadores e Vereadoras dessa colenda Câmara Municipal, para que seja aprovado o presente projeto de lei, em regime de prioridade, dada a relevância que possui esta matéria para favorecer e oportunizar maior garantia de segurança, no cumprimento das obrigações e encargos das empresas donatárias dos bens imobiliários, objeto de doação, no Distrito Industrial “Francisco Carneiro D’Albuquerque”.

Nesta oportunidade, renovo a Vossa Excelência e a todos os demais ilustríssimos Vereadores e Vereadoras dessa augusta Casa Legislativa, os sinceros protestos de elevada estima e de respeitosa consideração.

Respeitosamente,


Dr. Francisco Dias Mançano Júnior
Prefeito Municipal

A Sua Excelência o senhor Vereador, **Cássio Aparecido Pereira**, Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de Guariba, Estado de São Paulo.



Prefeitura Municipal de Guariba

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 48.664.304/0001-80

PROJETO DE LEI

DISPÕE SOBRE A INCLUSÃO, NA ALÍNEA 'D', DO INCISO I, DO ART. 2º, DA LEI Nº 1.118, DE 08/08/1989, DA FIGURA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SUPERVENIENTE, DE CONFORMIDADE COM A LEI FEDERAL Nº 14.711, DE 30 DE OUTUBRO DE 2023 - MARCO LEGAL DAS GARANTIAS -, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

Dr. Francisco Dias Mançano Júnior, Prefeito Municipal de Guariba, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelos incisos II e VI, do art. 73, da Lei Orgânica do Município, de 05/04/1990, faz saber, que a Câmara Municipal de Guariba, em sessão ordinária, aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte...

LEI:

Artigo. 1º - Fica incluída a figura da alienação fiduciária superveniente, na alínea "d", do inciso I, do art. 2º, da Lei municipal nº 1.118, de 08/08/1989, alterada posteriormente pela Lei municipal nº 2.744, de 20/02/2014, que dispõe sobre a alienação, por doação e com encargos, de bens imóveis no Distrito Industrial "Francisco Carneiro D'Albuquerque", passando a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 2º. (...)

I - da escritura pública deverão constar cláusulas que:

(...)

d) caso o donatário necessite oferecer o imóvel em garantia, a cláusula de reversão e demais obrigações serão garantidas, tanto por hipoteca em segundo grau como por alienação fiduciária preventiva, em favor do Município de Guariba.

(...)."

Artigo. 2º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Guariba (SP), em 15 de agosto de 2025.


Dr. Francisco Dias Mançano Júnior
Prefeito Municipal