



ESTADO DE MATO GROSSO  
CÂMARA MUNICIPAL DE SAPEZAL  
PROCURADORIA DO PODER LEGISLATIVO  
CNPJ: 01.639.708/0001-50

Câmara Municipal de Sapezal-MT

Assunto: "Assegura o respeito às atividades privativas do corretor imobiliário nos programas habitacionais desenvolvidos, financiados, geridos ou de algum modo com a participação do Executivo Estadual e/ou Municipal, empresas públicas ou autarquias, no âmbito do Município de Sapezal/MT"

Ao Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Sapezal

Parecer Jurídico n.84/2024

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Trata-se de Parecer Jurídico referente ao Projeto de Lei 024/2024, oriundo do Poder Legislativo Municipal, contendo 05(cinco) artigos.

Em suas razões, descritos na Justificativa, o vereador signatário do projeto afirma: "Além disso, a Proposta busca atender aos princípios legais que regem a profissão de Corretor Imobiliário e os programas habitacionais do Estado de Mato Grosso, mais especificamente em âmbito Municipal.

Neste sentido, este projeto valorizará os corretores e darão mais credibilidade aos negócios jurídicos imobiliários de modo a garantir a segurança jurídica para aqueles que compram e vendem dos imóveis, bem como da possibilidade de participarem das relações/negócios dos programas habitacionais realizados pelo Estado, Caixa Econômica e Prefeitura, a fim de fomentar e elevar o número de pessoas beneficiadas pelo Governo Federal"

De autoria do Vereador Eliston Guarda.

Em sua íntegra, compõe o projeto dos seguintes dispositivos:

Art. 1º Esta lei tem por objetivo assegurar o respeito às atividades privativas do corretor imobiliário nos programas habitacionais desenvolvidos, financiados, geridos ou de algum modo com a participação do Executivo Estadual e/ou Municipal, empresas públicas ou autarquias, no âmbito do Município de Sapezal/MT, de acordo com as disposições da Lei Ordinária n.º 12.451, de 15 de março de 2024, que regulamentam a classe dos corretores e dos programas habitacionais no Estado de Mato Grosso.

Art. 2º Fica estabelecido que a intermediação dos negócios imobiliários nos programas habitacionais com participação do Município de Sapezal/MT, financiados, subsidiados ou que tenha a participação pelo poder público Municipal e/ou Estadual, bem como de suas empresas públicas ou autarquias, somente poderá ser realizada pelos profissionais que estejam devidamente habilitados no exercício de suas funções como corretores imobiliários, nos termos da legislação específica.



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**CÂMARA MUNICIPAL DE SAPEZAL**  
**PROCURADORIA DO PODER LEGISLATIVO**  
CNPJ: 01.639.708/0001-50

§ 1º Consideram-se excluídos da participação do corretor imobiliário os programas ou faixas que são destinadas exclusivamente a moradia social, a exemplo do faixa 1 do "programa minha casa, minha vida" e outros do mesmo público-alvo.

§ 2º Os órgãos, autarquias ou empresas públicas e os financiadores, promotores ou gestores do programa habitacional, deverão fomentar a informação à participação obrigatória dos corretores imobiliários como intermediários, nos termos da Lei Federal e Portarias do Conselho de Classe Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECIMT) de tais programas para o Prefeitura do Município de Sapezal/MT.

Art. 3º Os corretores imobiliários que desejarem atuar na intermediação dos negócios imobiliários nos programas habitacionais mencionados no art. 2º desta Lei deverão comprovar sua regularidade perante o Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de Mato Grosso (CRECI -MT) e demonstrar as condições de domicílio fiscal no Município de Sapezal/MT, conforme estabelecido pela legislação vigente.

Art. 4º É vedada a atuação de pessoas não habilitadas na intermediação de negócios imobiliários nos programas habitacionais, sob pena de sanções administrativas, civis e penais, conforme o disposto nas leis regulamentadoras da profissão dos corretores imobiliários.

§ 1º Em caso da atuação dos profissionais não habilitados, conforme mencionado no caput deste artigo, o Município poderá adotar, cumulativamente, sanções administrativas municipais para reparar os danos ocasionados pela irregularidade profissional.

§ 2º Caberá ao Poder Executivo Municipal, em parceria com a Delegacia Regional do Município de Sapezal/MT, fiscalizar a atuação de profissionais não habilitados.

§ 3º O Poder Executivo Municipal, ainda poderá, mediante os órgãos competentes, autorizar e estabelecer convênios e parcerias com o Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) do Estado de Mato Grosso para fiscalizar e regulamentar as atividades previstas nesta lei.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

O Projeto de Lei em epígrafe, tem como escopo a Lei Estadual 12.451/2024

Art. 1º Esta Lei tem por objetivo assegurar o respeito às atividades privativas do corretor imobiliário nos programas habitacionais desenvolvidos, financiados, geridos ou de algum modo com a participação do Poder Executivo estadual, empresas públicas ou autarquias, no âmbito do Estado de Mato Grosso, de acordo com as disposições das Leis que regulamentam a classe dos corretores e dos programas habitacionais estaduais.

Art. 2º Fica estabelecido que a intermediação dos negócios imobiliários nos programas habitacionais do Estado de Mato Grosso financiados, subsidiados ou que tenha a participação do Poder Público estadual, suas empresas públicas ou autarquias somente poderá ser realizada por profissionais devidamente habilitados como corretores imobiliários, conforme a legislação específica da classe.

§ 1º Ficam excluídos da participação do corretor imobiliário os programas ou faixas que são destinadas exclusivamente à moradia social, a exemplo da Faixa 1 (um) do Programa Minha Casa, Minha



ESTADO DE MATO GROSSO  
CÂMARA MUNICIPAL DE SAPEZAL  
PROCURADORIA DO PODER LEGISLATIVO  
CNPJ: 01.639.708/0001-50

Vida e outros do mesmo público-alvo.

§ 2º Fica estabelecido que o Estado de Mato Grosso, por meio de seus órgãos, autarquias ou empresas públicas, financiadores, promotores ou gestores do programa habitacional, tem o dever de fomentar a informação à participação obrigatória dos corretores imobiliários como intermediários, nos termos da Lei Federal e portarias do conselho de classe do Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI de tais programas para a prefeitura que eventualmente forem aderentes ao programa habitacional.

Art. 3º Os corretores imobiliários que desejarem atuar na intermediação dos negócios imobiliários nos programas habitacionais mencionados no art. 2º deverão comprovar sua regularidade perante o Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI do Estado de Mato Grosso, conforme estabelecido pela legislação vigente.

Art. 4º É vedada a atuação de pessoas não habilitadas na intermediação de negócios imobiliários nos programas habitacionais, sob pena de sanções administrativas, civis e penais, conforme o disposto nas Leis regulamentadoras da profissão de corretor imobiliário.

Art. 5º O Poder Executivo, por meio dos órgãos competentes, fica autorizado a estabelecer convênios e parcerias com o Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI do Estado de Mato Grosso, visando à fiscalização e regulamentação das atividades previstas nesta Lei.

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Quanto aos aspectos para regulamentação, evitando conflito com a Lei Federal 13.875/2019 (Lei da Liberdade Econômica), não podendo coibir a atuação de atividades econômicas, seja por criação de reserva de mercado, abuso regulatório ou outras medidas, conforme dispõe o artigo 4º

Art. 4º É dever da administração pública e das demais entidades que se vinculam a esta Lei, no exercício de regulamentação de norma pública pertencente à legislação sobre a qual esta Lei versa, exceto se em estrito cumprimento a previsão explícita em lei, evitar o abuso do poder regulatório de maneira a, indevidamente:

- I - criar reserva de mercado ao favorecer, na regulação, grupo econômico, ou profissional, em prejuízo dos demais concorrentes;
- II - redigir enunciados que impeçam a entrada de novos competidores nacionais ou estrangeiros no mercado;
- III - exigir especificação técnica que não seja necessária para atingir o fim desejado;
- IV - redigir enunciados que impeçam ou retardem a inovação e a adoção de novas tecnologias, processos ou modelos de negócios, ressalvadas as situações consideradas em regulamento como de alto risco;
- V - aumentar os custos de transação sem demonstração de benefícios;



ESTADO DE MATO GROSSO  
CÂMARA MUNICIPAL DE SAPEZAL  
PROCURADORIA DO PODER LEGISLATIVO  
CNPJ: 01.639.708/0001-50

- VI - criar demanda artificial ou compulsória de produto, serviço ou atividade profissional, inclusive de uso de cartórios, registros ou cadastros;  
VII - introduzir limites à livre formação de sociedades empresariais ou de atividades econômicas;  
VIII - restringir o uso e o exercício da publicidade e propaganda sobre um setor econômico, ressalvadas as hipóteses expressamente vedadas em lei federal; e  
IX - exigir, sob o pretexto de inscrição tributária, requerimentos de outra natureza de maneira a mitigar os efeitos do inciso I do caput do art. 3º desta Lei.

Sob o aspecto formal, o projeto de lei não revela nenhuma mácula, a teor do que dispôr o art. 30 da Constituição Federal, que permite ao Município legislar sobre assuntos de interesse local, vejamos:

**Art. 30.** Compete aos Municípios:

**I - legislar sobre assuntos de interesse local;**

Opino pela Constitucionalidade da matéria, , sendo que a Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final, entendo que a *priori* o tema não afronta a Lei Federal 13.875/2019 (Lei da Liberdade Econômica), inclusive existindo atualmente a Lei Estadual 12.451/2024. Este parecer é meramente opinativo e não vinculativo ao Presidente da Câmara. De acordo com as atribuições descritas na Lei Municipal 1.654/2022, Anexo XIII, subitem 4.3 inciso VIII.

Sapezal-MT, 13/09/2024

**JULIANO RAFAEL TEIXEIRA ENAMOTO**  
ADVOGADO DA CÂMARA MUNICIPAL DE SAPEZAL

JULIANO RAFAEL  
TEIXEIRA

ENAMOTO:02303778158

Assinado de forma digital por

JULIANO RAFAEL TEIXEIRA

ENAMOTO:02303778158

Dados: 2024.09.13 11:25:18 -04'00'

RECEBI EM 17/09/2024

  
Dione Loch  
Secretária Geral  
Port. 001/2001