



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

Câmara Municipal de Sapezal-MT

Assunto: **“DISPÕE SOBRE O ADIMPLEMENTO DE MULTAS ORIUNDAS DA VIOLAÇÃO DA LEGISLAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO MEDIANTE A DAÇÃO EM PAGAMENTO DE BENS IMÓVEIS OU EXECUÇÃO DE OBRAS PÚBLICAS, NO MUNICÍPIO DE SAPEZAL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”**

Ao Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Sapezal

Parecer Jurídico n.041/2025

Trata-se de Parecer Jurídico referente ao Projeto de Lei Complementar n.01/2025 de autoria do Poder Executivo Municipal.

O Projeto de Lei, contém 10(dez) dispositivos, sendo a íntegra do projeto a seguir:

Art. 1º Quanto às penalidades pecuniárias aplicadas pelo parcelamento do solo em desconformidade com as leis de regência, notadamente a Lei Complementar Municipal nº01/2012, fica possibilitado o pagamento mediante a dação em pagamento de bens imóveis ou execução de obras públicas, nos termos desta lei.

Art. 2º São requisitos cumulativos para a dação em pagamento prevista nesta lei:

I - A existência de interesse público no recebimento do bem imóvel ou obra pública, o que deverá ser demonstrado por ato do chefe do Poder Executivo, lastreado, se necessário, em pareceres técnicos;

II - A compatibilidade entre o valor de mercado do bem imóvel ou obra pública e o valor da dívida a ser extinta, o que será demonstrado por meio de avaliação oficial ou, no caso de obra, de planilha de quantitativos e custos elaboradas ou ratificadas pelo setor técnico do Poder Público; e

III - A lavratura de termo de acordo entre o interessado e o Poder Público, na forma desta lei.

Art. 3º A proposta da dação em pagamento poderá ocorrer por iniciativa do Poder Público ou do interessado, acompanhada, em todos os casos, de elementos mínimos que possibilitam a compreensão da proposta e demonstração de sua exequibilidade.

§ 1º A proposta referida no caput será analisada no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogáveis por despacho da autoridade administrativa, quando necessária a realização de estudos ou diligências para sua adequada apreciação.

§ 2º Para subsidiar a decisão do chefe do Poder Executivo, a proposta de acordo poderá ser submetida aos setores técnicos do Poder Público, notadamente o Departamento de Engenharia e Arquitetura e o Departamento do Patrimônio.

Art. 4º O bem imóvel ou obra pública deverão ser avaliados pelo valor de mercado, o que será demonstrado, respectivamente, por termo de



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

avaliação e planilha de quantitativos e custos, elaborados pelo setor competente do Poder Público.

Parágrafo único. Em se tratando de execução de obra pública, o projeto com planilha de quantitativos e custos deverá ser elaborado ou, ao menos, ratificado pelo corpo técnico do Poder Executivo, em especial o Departamento de Engenharia e Arquitetura.

Art. 5º Não havendo exata correspondência entre os valores da dívida e do bem imóvel ou obra pública a serem recebidos, resolver-se-á do seguinte modo:

I - Se o bem ou obra possuir valor inferior ao da dívida, o saldo desta será cobrado regularmente, com a incidência dos encargos previstos na legislação própria e, em sua omissão, pela taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (SELIC); e

II - Se o bem ou obra possuir valor superior ao da dívida, o saldo deverá ser restituído ao devedor em até 60 (sessenta) dias, salvo se não houver previsão orçamentária, hipótese em que será pago no primeiro bimestre do exercício financeiro posterior, com incidência da taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (SELIC).

Art. 6º A dação em pagamento será formalizada por meio de termo de acordo entre o interessado e o Poder Público, contendo no mínimo:

I - A qualificação completa das partes envolvidas;

II - A descrição detalhada do bem imóvel ou obra pública a ser executada, acompanhada dos documentos comprobatórios da propriedade do bem ou, no caso de obras, de projeto aprovado pelo Poder Executivo;

III - O laudo de avaliação do bem ou, no caso de obras, planilha de custos e quantitativos, elaborados ou ratificados pelos técnicos do Poder Executivo municipal;

IV - A declaração do particular de que o bem imóvel está livre e desembaraçado de quaisquer ônus e não sujeito a medidas judiciais ou administrativas que possam impedir sua regular fruição;

V - Assunção dos custos, pelo particular, quanto à transmissão do bem ou execução completa da obra, até o recebimento definitivo pelo Poder Público;

VI - A obrigação do particular em responder, durante 5 (cinco) anos após o recebimento definitivo da obra, por sua qualidade e segurança, nos termos do artigo 618 do Código Civil/2002 e demais normas aplicáveis, devendo efetuar a reparação de quaisquer falhas, vícios, defeitos ou imperfeições que se apresentem nesse período, independentemente de pagamento pelo Poder Público, salvo nas hipóteses de força maior, para as quais o particular não tenha concorrido com culpa;

VII - A previsão dos prazos, condições e pormenores para a efetiva transferência do bem ou execução da obra pública; e

VIII - Assinatura do chefe do Poder Executivo, formalizando a aceitação da dação em pagamento.

Art. 7º Com a assinatura do termo de acordo, ficará suspensa a exigibilidade da dívida, enquanto estiver sendo cumpridos os prazos pactuados.

§ 1º Efetivada a transferência do bem imóvel ou recebida definitivamente a obra pública, fica extinta a dívida, sem prejuízo das responsabilidades do particular pela qualidade e segurança da obra.

§ 2º A apresentação da proposta de dação em pagamento, sem a efetiva assinatura do termo de acordo, não interferirá na exigibilidade da dívida.

§ 3º O não cumprimento do termo nos prazos e forma pactuados poderá ensejar sua rescisão, segundo critério de conveniência e oportunidade ao interesse público, hipótese em que a dívida será



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

atualizada com incidência da taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (SELIC)

. Art. 8º Independentemente da forma de quitação dos débitos, incidirá regularmente a legislação aplicável às verbas honorárias, passando o artigo 9º da Lei Municipal nº 1.732/2023 a vigor com a seguinte redação:

"Art. 9º Com a inscrição de créditos em dívida ativa, ficam instituídas as verbas honorárias, nos termos deste título, as quais deverão ser pagas em pecúnia e integrarão o Fundo Especial dos Honorários, independentemente da forma de quitação da dívida principal, inclusive na hipótese de dação em pagamento para quitação de multas derivadas da inobservância da legislação aplicável ao parcelamento do solo." (NR)

Art. 9º Esta lei poderá ser regulamentada por Decreto, hipótese em que serão estabelecidos os pormenores eventualmente necessários para sua fiel execução.

Art. 10 A presente lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Em sua exposição de motivos, o Excelentíssimo Senhor Prefeito, afirma em sua justificativa para proposição legislativa: *“A proposição tem por finalidade ampliar os instrumentos de recuperação de créditos municipais de maior vulto, viabilizando formas alternativas de adimplemento que não apenas promovem o interesse público, mas também geram benefícios concretos à coletividade. Com a aprovação da medida, o Município de Sapezal poderá receber, alternativamente ao pagamento pecuniário tradicional, bens imóveis ou obras de infraestrutura que atendam ao interesse público, evitando a judicialização de cobranças e assegurando o retorno célere e eficaz de valores ao erário. Trata-se de um mecanismo moderno de gestão fiscal e urbanística, que estimula a regularização de pendências e possibilita a entrega de ativos públicos úteis à população.”*

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

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

(...)

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

Por interesse local entende-se:



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

“Todos os assuntos do Município, mesmo em que ele não fosse o único interessado, desde que seja o principal. É a sua predominância; tudo que repercute direta e imediatamente na vida municipal é de interesse local”. (CASTRO José Nilo de, in Direito Municipal Positivo, 4. ed., Editora Del Rey, Belo Horizonte, 1999, p. 49)

Compreendo que a criação de mais uma forma de adimplemento, busca também evitar a judicialização de demandas, ao mesmo tempo que fortalece a segurança jurídica, com a criação de um instrumento, sendo inclusive um dever descrito na LINDB em seu artigo 30:

Art. 30. As autoridades públicas devem atuar para aumentar a segurança jurídica na aplicação das normas, inclusive por meio de regulamentos, súmulas administrativas e respostas a consultas. [\(Incluído pela Lei nº 13.655, de 2018\)](#) [\(Regulamento\)](#)

No entanto, entendo pertinente a inclusão das seguintes modificações:

- 1) Inclusão do Controle Interno do Poder Executivo Municipal como elemento para acompanhar e subsidiar a tomada de decisão do Chefe do Poder Executivo art.3º §2º do Projeto de Lei

Art. 3º A proposta de prestação em pagamento poderá ocorrer por iniciativa do Poder Público ou do interessado, acompanhada, em todos os casos, de elementos mínimos que possibilitam a compreensão da proposta e demonstração de sua exequibilidade.

(...)

§ 2º Para subsidiar a decisão do chefe do Poder Executivo, a proposta de acordo poderá ser submetida aos setores técnicos do Poder Público, notadamente o **Sistema de Controle Interno**, do Departamento de Engenharia e Arquitetura e o Departamento do Patrimônio.

Como justificativa, deixamos os seguintes aspectos normativos que já exigem a atuação do Controle Interno:



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

- 1) Plano Anual de Auditoria Interna nos seguintes aspectos: a) Legalidade e Legitimidade dos Atos de Gestão<sup>1</sup>; b) Auditoria sobre Projetos e Obras Públicas<sup>2</sup>.
  
- 2) Inclusão no artigo 4º parágrafo único do padrão IBRAOP, como critério para recebimento de obras, descrito no artigo 4º Parágrafo Único seguir os ditames da Resolução Normativa 05/2019 Processo 281034/2019 do TCE/MT o qual “Recepção o manual de Auditoria de Obras Públicas e Serviços de Engenharia, os Procedimentos de Auditoria e as Orientações Técnicas do IBRAOP como normas complementares ao Manual de Auditoria e Conformidade do TCE/MT”:

Art. 4º O bem imóvel ou obra pública deverão ser avaliados pelo valor de mercado, o que será demonstrado, respectivamente, por termo de avaliação e planilha de quantitativos e custos, elaborados pelo setor competente do Poder Público.

Parágrafo único. Em se tratando de execução de obra pública, o projeto com planilha de quantitativos e custos deverá ser elaborado ou, ao menos, ratificado pelo corpo técnico do Poder Executivo, em especial o Departamento de Engenharia e Arquitetura, **seguindo os parâmetros da IBRAOP, de acordo com a Resolução Normativa 005/2019 do Egrégio Tribunal de Contas do Estado de Mato Grosso ou outra Resolução que vier a substituir.**

- 3) Adequação ao artigo 89 da LOM ou alteração do trecho do Projeto de Lei:

Conforme consta na Lei Orgânica do Município de Sapezal, a aquisição de bens imóveis, seja por compra ou permuta, depende de prévia avaliação e autorização legislativa, de acordo com expressa redação do artigo 89 da LOM:

---

<sup>1</sup> < Art. 3º Estabelecer os objetivos, áreas auditadas, metodologia utilizada e período da execução:

§ 1º Os objetivos serão:

d) **Examinar a legalidade e a legitimidade dos atos de gestão;**>

“Art. 3º Estabelecer os objetivos, áreas auditadas, metodologia utilizada e período da execução:

**§ 2º Os Sistemas Administrativos auditados serão:  
Sistema de Projetos e Obras Públicas - SPOP;**”



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

**Art. 89** A aquisição de bens imóveis pelo Município, por compra ou permuta, dependerá de prévia avaliação e autorização legislativa.

Conforme consta no intuito, inequivocadamente o Município poderá receber e integrar em seu patrimônio bem imóvel, portanto deveria-se adequar futuramente a Lei Orgânica ou o atual Projeto de Lei, para plena adequação entre os intuítos.

Art. 1º Quanto às penalidades pecuniárias aplicadas pelo parcelamento do solo em desconformidade com as leis de regência, notadamente a Lei Complementar Municipal nº01/2012, fica possibilitado o pagamento mediante a dação em pagamento de bens imóveis ou execução de obras públicas, nos termos desta lei.

Quanto ao quórum para aprovação ser de maioria absoluta dos votos, conforme descreve o artigo 157 inciso IV do Regimento Interno.

### **DAS CONCLUSÕES**

Opino pela Constitucionalidade da matéria, realizando este parecer prévio. **Sugerindo as 03(três) proposições/modificações, não obstante o compromisso deste Procurador reanalisar o Projeto de Lei para novas modificações. Findo portanto o parecer meramente opinativo** de acordo com as precípuas do cargo de Advogado, descritos no Anexo XII subitem 4.3 em seu inciso II da Lei Municipal 1.698/2023

Sapezal-MT 29/04/2025

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