



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

Assunto: PROJETO DE LEI DO EXECUTIVO N.º 004/2026 – “ALTERA A LEI N.º 1.541 DE 15 DE ABRIL DE 2020”.

Solicitante: COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL.

PARECER JURÍDICO N.º 011/2026

I. RELATÓRIO

Vem para análise e emissão de Parecer deste departamento jurídico referente ao Projeto de Lei do Executivo nº 004/2026, que tem por objeto alterar a Lei Municipal n.º 1.541/2020, que dispõe sobre a alienação de imóveis localizados no loteamento comercial Hilário Dal`Alba Scariote no âmbito do Programa de Desenvolvimento Econômico Industrial de Sapezal – PRODES-Indústria. A alteração na proposição visa suspender a contagem dos prazos de carência para pagamento, bem como dos prazos relativos à construção e ao início de funcionamento dos empreendimentos, em virtude da não conclusão integral das obras de infraestrutura do loteamento.

Em suas razões, o Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal justifica a necessidade de alteração da norma tendo em vista que a *“inexecução de parte da infraestrutura decorre de fatores alheios à vontade do Município, a exemplo da implantação da rede de energia elétrica, cujo processo licitatório restou fracassado, uma vez que nenhuma das propostas apresentadas atendeu às exigências técnicas e administrativas necessárias ao atendimento da demanda municipal. Informa-se, ainda, que novo procedimento licitatório será oportunamente deflagrado, encontrando-se, no momento, em fase final de preparação.”*

Afirma, que com *“Nesse contexto, mostra-se juridicamente inadequado e desarrazoado que os licitantes vencedores sejam onerados pela continuidade da contagem dos prazos legalmente estabelecidos, sem que haja a efetiva entrega de toda a infraestrutura indispensável ao pleno funcionamento dos empreendimentos. Tal circunstância inviabiliza, de forma objetiva, o início das atividades, afastando a possibilidade de cumprimento regular das obrigações previstas.”*

Por fim, alega que *“a suspensão da contagem dos prazos revela-se medida necessária e proporcional, destinada a preservar o equilíbrio jurídico e a segurança das*



relações administrativas, evitando prejuízos indevidos aos empreendedores e assegurando a razoabilidade na aplicação da legislação vigente.”

É o sucinto e suficiente relatório.

Segue o exame jurídico.

II. ANÁLISE JURÍDICA

O presente Projeto de Lei, versa sobre matéria de interesse local, encontrando amparo constitucional na competência atribuída aos Municípios pelo art. 30, inciso I, da Constituição Federal de 1988, *in verbis*.

“Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;”

Tal prerrogativa é ratificada pela legislação municipal, especificamente no Art. 10, inciso I, alíneas “g” e “x” da Lei Orgânica do Município de Sapezal, vejamos:

“Art. 10 Compete ao Município:

I - legislar sobre assunto de interesse local, especialmente sobre:

.....

g) administração, utilização e alienação de seus bens;

.....

x) política de desenvolvimento Municipal.”

No que tange à iniciativa para a deflagração do processo legislativo, o Prefeito Municipal tem a iniciativa privativa para propor projetos de lei, cujo a matéria versar sobre a alienação de bens imóveis, de acordo com o artigo 54 inciso VIII da Lei Orgânica Municipal de Sapezal:

“Art. 54 Compete privativamente ao Prefeito Municipal:

(...)

VIII - alienar bens imóveis mediante prévia e expressa autorização legislativa;”

Conforme consta da justificativa do Poder executivo, a inexecução parcial da infraestrutura decorre de fatores alheios à vontade dos adquirentes, consubstanciados no insucesso do certame licitatório para a rede elétrica (licitação fracassada). No Direito Administrativo, tal circunstância configura Fato da Administração, o qual impede o



particular de usufruir do bem e, conseqüentemente, de cumprir com suas obrigações de pagamento, edificação e operação.

O autor Hely Lopes Meirelles define o Fato da Administração como qualquer impedimento estatal que retarda a execução da avença:

"Fato da administração é toda ação ou omissão do Poder Público que, embora não dirigida diretamente ao contrato, nele incide, retardando ou impedindo a sua execução. [...] O fato da administração é um evento administrativo que, embora estranho ao contrato, repercute sobre ele, tornando-se uma barreira à sua normal execução pelo contratado."(MEIRELLES, Hely Lopes. Direito Administrativo Brasileiro. 44ª ed. São Paulo: Malheiros, 2020.)

O Especialista em licitações, Marçal Justen Filho aborda a questão sob a ótica da impossibilidade de cumprimento por culpa da Administração:

"A Administração não pode exigir do particular o cumprimento de obrigações se ela própria não implementou as condições prévias necessárias. O inadimplemento da Administração — seja por ação, seja por omissão retardatária — desonera o particular do cumprimento de prazos que dependiam da providência estatal não realizada."(JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos: Lei 14.133/2021. 2ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2023.)

A alteração proposta à Lei Municipal nº 1.541/2020, mediante a inserção do Art. 5º-A e do § 3º ao Art. 7º, visa a resguardar o caráter comutativo das obrigações assumidas entre a Administração Pública e os particulares. No Direito Administrativo, a exigibilidade das obrigações do administrado (pagamento e edificação e operação) encontra-se intrinsecamente vinculada ao cumprimento dos encargos prévios do Município (entrega da infraestrutura básica).

Destarte, a suspensão da contagem dos prazos de carência e das parcelas de pagamento, enquanto pendente a "efetiva entrega das obras", evita o enriquecimento sem causa do Erário, que não pode exigir o adimplemento financeiro sem antes disponibilizar o objeto em condições plenas de uso.

No que tange aos prazos para aprovação de projetos e início das atividades (Art. 7º, § 3º), a norma proposta reconhece a impossibilidade objetiva de cumprimento por parte dos empreendedores. A ausência de rede de energia elétrica, decorrente do insucesso do certame licitatório anterior (licitação fracassada), caracteriza-se como obstáculo de



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

força maior ou fato da administração, o qual impede o exercício da atividade econômica pretendida pelos adquirentes com a aquisição do lotes.

A retomada da contagem do prazo apenas após a "conclusão e entrega formal" da infraestrutura assegura a Segurança Jurídica, impedindo que os beneficiários sejam penalizados com a caducidade de prazos ou rescisões contratuais por atrasos aos quais não deram causa.

Assim, as alterações legislativas ora analisadas apresentam-se juridicamente hígidas, fundamentadas na necessidade de reequilíbrio das relações administrativas e na proteção da boa-fé dos licitantes, sendo a entrega formal da infraestrutura o marco temporal lógico e justo para o início da fluência das obrigações contratuais.

Destarte, não vislumbro impeditivo legal quanto a proposta em apreço.

Quanto ao *quorum* para aprovação, em razão da matéria do Projeto de Lei alterar dispositivos da Lei Municipal n.º 1.541/2020, a qual tem por objeto a alienação de bens imóveis, deverá atender a hipótese expressa do artigo 158, inciso IV, do Regimento Interno desta Casa de Leis, ou seja, **dois terços dos membros da Câmara.**

III - CONCLUSÃO

Pelo Exposto, face Constitucionalidade e legalidade da matéria objeto do Projeto de Lei do Executivo n.º 004/2026, **opino pela admissibilidade de sua tramitação.**

Ressalta-se que este parecer é meramente opinativo e não vinculativo, estando adstrito somente quanto a natureza técnica-jurídica da matéria.

É o Parecer, Salvo Melhor Juízo.

Sapezal-MT, 24 de fevereiro de 2026.

LAÉRCIO ARAÚJO SOUZA NETO
Diretor Jurídico da Câmara Municipal de Sapezal
OAB/MT 17.557-A