



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL
ESTADO DE MATO GROSSO
CNPJ 01.614.225/0001-09

MENSAGEM Nº 005/2025

Município de Sapezal, 12 de novembro de 2025.

Exmo. Sr.

Antônio Rodrigues da Silva

MD Presidente da Câmara de Vereadores de Sapezal - MT.

Excelentíssimos legisladores locais,

Encaminhamos, em anexo, o **Projeto de Lei Complementar nº 005/2025**, que promove alteração na Lei Complementar municipal nº 01/2012, a qual dispõe sobre as regras de parcelamento do solo em nosso município, a fim de que seja apreciado por esta Egrégia Casa Legislativa, com a consequente aprovação.

A alteração proposta busca elevar o percentual inicial de comercialização de lotes em loteamentos aprovados, dos atuais 10% (dez por cento) para 40% (quarenta por cento).

Esta proposta representa o caminho do meio, o ponto de equilíbrio fundamental entre duas obrigações do Poder Público: de um lado, a gestão de risco e a proteção do cidadão; de outro, o fomento ao direito social à moradia e o estímulo ao desenvolvimento econômico e social de Sapezal.

Explicamos:

1. Cenário atual: rigidez legislativa e risco ao Desenvolvimento

A introdução do Art. 54-A, por meio da Lei Complementar nº 24/2022, foi um avanço na gestão de risco urbano. Seu objetivo foi proteger a população de empreendimentos inacabados, uma preocupação legítima decorrente de um problema histórico em Sapezal: a falta de comprometimento de alguns loteadores em concluir a infraestrutura dos empreendimentos, após a venda dos lotes, em prejuízo do cidadão adquirente, que, apesar de cumprir suas obrigações, se viu impossibilitado de usufruir do imóvel.

Contudo, temos que o percentual inicial de comercialização (10%) se revela excessivamente restritivo. Esta rigidez, embora bem-intencionada, gera efeitos colaterais que podem prejudicar o próprio cidadão, pelos seguintes riscos:

A. Desestímulo ao Investimento: Empreendedores que necessitam de um fluxo de

Avenida Antônio André Maggi, nº 1400, Centro, Município de Sapezal-MT - CEP nº 78.365-000
Telefone (65) 3383-4500 - gabinete@sapezal.mt.gov.br

91.

7



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL
ESTADO DE MATO GROSSO
CNPJ 01.614.225/0001-09

caixa inicial (decorrente da venda de lotes) para custear a complexa e onerosa implantação da infraestrutura (asfalto, drenagem, água, esgoto e energia), sentem-se desestimulados a investir em Sapezal.

- B. Escassez de Oferta: Com o desestímulo do empreendedor, menos loteamentos podem ser lançados, o que significa menor oferta de habitação.
- C. Aumento de Preços: Com a escassez de habitação e a crescente demanda por moradia, a consequência direta é o aumento no preço dos terrenos e, por extensão, da habitação.

2. O novo cenário proposto: manter a segurança da população, porém, a equilibrando com o desenvolvimento habitacional

É crucial enfatizar que esta alteração não significa um retorno ao passado. Não estamos removendo a proteção ao comprador.

A proposta de venda inicial no percentual de 40% não desguarnece o cidadão, pois é mantida uma trava de segurança robusta: a permissão de só vender os outros 60% de lotes conforme o loteador for concluindo a infraestrutura. Com efeito, a comercialização da maioria dos lotes (60%) permanecerá vinculada à execução proporcional da infraestrutura, conforme o § 2º do Art. 54-A.

Isso favorece o loteador que necessita de “caixa” para a execução da infraestrutura, pois o aumento da comercialização para 40% dos lotes oferece o “fôlego financeiro” necessário para que o empreendedor possa, com a venda inicial, custear o avanço das próprias obras de infraestrutura. Por outro lado, **o risco de inexecução fica significativamente reduzido, afinal, a maioria dos lotes não poderão ser vendidos a não ser que haja a proporcional execução da infraestrutura do loteamento.**

O que se propõe é substituir uma previsão legal, que pode asfixiar o setor, por uma válvula de controle.

Ademais, é imperativo salientar que a gestão de risco do município permanece robusta. A própria Lei Complementar nº 001/2012, em seu Artigo 73, estabelece uma sanção rigorosa e eficaz: ao empreendedor cujo cronograma de obras de infraestrutura estiver em atraso, fica vedada a comercialização de novos lotes. Paralelamente, o Artigo 30 da mesma lei já exige que o loteador constitua garantia real (caução) correspondente a 30% dos lotes do empreendimento, para assegurar a execução da infraestrutura.

O município, portanto, possui instrumentos multifacetados de fiscalização do loteador.



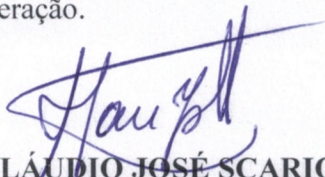
PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL
ESTADO DE MATO GROSSO
CNPJ 01.614.225/0001-09

Outros benefícios da modificação legislativa são os seguintes:

- A. A perspectiva de arrecadação imediata para o Município: a comercialização de um percentual maior gera receita imediata de ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis) para os cofres públicos.
- B. Geração de emprego e renda: flexibilizar a legislação (com responsabilidade) favorece a chegada de novos investidores, o que impacta diretamente a economia local. A fase de obras de infraestrutura tem potencial para gerar centenas de empregos diretos, além de aquecer toda a cadeia produtiva (lojas de materiais de construção, imobiliárias, corretores e prestadores de serviço).

Assim, a alteração proposta é uma medida de maturidade administrativa e legislativa. Ela demonstra que Sapezal sabe criar regras de proteção, mas também sabe ajustá-las quando elas podem se mostrar descalibradas, encontrando o ponto de equilíbrio entre a gestão de risco e o fomento ao desenvolvimento.

Nada mais havendo, na expectativa da aprovação do projeto em apreço, reiteramos votos de estima e elevada consideração.


CLÁUDIO JOSÉ SCARIOTE
Prefeito Municipal





PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL
ESTADO DE MATO GROSSO
CNPJ 01.614.225/0001-09

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 005/2025

ALTERA O § 1º DO ART. 54-A DA LEI COMPLEMENTAR Nº 001/2012, QUE DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS NO MUNICÍPIO DE SAPEZAL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

CLÁUDIO JOSÉ SCARIOTE, Prefeito Municipal de Sapezal, Estado de Mato Grosso, no uso de suas atribuições legais, encaminha para deliberação na Câmara Municipal de Vereadores o seguinte **PROJETO DE LEI**:

Art. 1º O § 1º do Art. 54-A, da Lei Complementar nº 001/2012, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 54-A
§ 1º Com a aprovação do empreendimento, e respectivo registro, é permitida a comercialização de até 40% (quarenta por cento) dos lotes, conforme previamente definido no ato de aprovação.
.....” (NR)

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em sentido contrário.

Município de Sapezal-MT, 12 de novembro de 2025.

CLÁUDIO JOSÉ SCARIOTE
Prefeito Municipal