



Estado de Mato Grosso
CÂMARA MUNICIPAL DE QUERÊNCIA
CGC 03 892 042/0001-72
Procuradoria Jurídica Legislativa

Parecer Jurídico 48/2025

14 de agosto de 2.025

1

1- Relatório

Trata-se de análise jurídica do Projeto de Lei Municipal nº 032/2025, de 24 de julho de 2025, de autoria do Poder Executivo Municipal, cuja ementa dispõe: "AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A ADQUIRIR ÁREAS URBANAS PARA A IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS VINCULADOS AOS PROGRAMAS FEDERAL MINHA CASA MINHA VIDA E ESTADUAL SER FAMÍLIA HABITAÇÃO, OU OUTROS QUE OS SUBSTITUAM, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

O Projeto de Lei em questão busca autorizar o Poder Executivo a adquirir áreas urbanas, por diversas modalidades (compra, permuta, doação ou desapropriação), com o objetivo de implementar empreendimento habitacional de interesse social. A proposição vincula expressamente a destinação dessas áreas a programas habitacionais federais e estaduais, como o "Minha Casa Minha Vida" e o "Ser Família Habitação", ou a outros que venham a substituí-los ou complementá-los. O PLO estabelece, ainda, que a escolha da área será precedida de chamamento público e de, no mínimo, três avaliações imobiliárias independentes, e que as despesas correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, podendo o Município desenvolver diretamente os empreendimentos ou subsidiar as unidades habitacionais.

Acompanha o Projeto de Lei a "Mensagem ao Legislativo", que detalha a justificativa da proposição, ressaltando a consonância com os princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana, função social da propriedade e direito à moradia (Art. 6º e Art. 182º da Constituição Federal), além de enfatizar a busca por transparência e economicidade na aquisição das áreas.

Adicionalmente, foi apresentada a Emenda Aditiva Nº 005/2025 ao Projeto de Lei Municipal nº 032/2025, de autoria da Câmara de Vereadores de Querência. Esta emenda propõe alterações significativas ao texto original, adicionando parágrafos únicos aos Artigos 2º, 3º e 4º, e os parágrafos §1º, §2º e §3º ao Artigo 5º do PLO.

A Emenda Aditiva Nº 005/2025 também é acompanhada de justificativa, que salienta a intenção de assegurar a responsabilidade fiscal, a transparência e a vinculação da execução ao planejamento orçamentário, além de aperfeiçoar os instrumentos legais para garantir o máximo resultado social e econômico.

Este é o relatório, passo à análise.

2. Análise da técnica legislativa

RUA WERNER CARLOS GALLE, 265 SETOR C –
QUERÊNCIA MT



Estado de Mato Grosso
CÂMARA MUNICIPAL DE QUERÊNCIA
CGC 03 892 042/0001-72
Procuradoria Jurídica Legislativa

O Projeto de Lei Municipal nº 032/2025 apresenta uma estrutura formal adequada, organizada em artigos que tratam de temas específicos de forma clara e concisa. A linguagem utilizada é jurídica e apropriada para a matéria, sem ambiguidades aparentes. A ementa reflete fielmente o conteúdo da proposição, e a Mensagem ao Legislativo cumpre seu papel de justificar a iniciativa.

2

A Emenda Aditiva Nº 005/2025, por sua vez, está tecnicamente bem elaborada. A forma de inclusão dos novos dispositivos (parágrafos únicos e parágrafos numerados) está em conformidade com as normas de técnica legislativa, como a Lei Complementar nº 95/98, que estabelece as regras para a elaboração, redação, alteração e consolidação das leis. As modificações propostas são aditivas e complementam o texto original de forma coerente, sem gerar contradições internas ou redundâncias. A linguagem empregada na emenda é precisa e contribui para a clareza e a segurança jurídica do texto final.

Em suma, tanto o Projeto de Lei quanto a Emenda Aditiva demonstram boa técnica legislativa, respeitando os princípios de clareza, precisão e organicidade.

3. *Análise jurídica*

Constitucionalidade

O Projeto de Lei Municipal nº 032/2025, em sua essência, está em plena consonância com a Constituição Federal de 1988 e a Constituição Estadual.

1. **Competência Municipal:** A matéria tratada no PLO insere-se na competência dos Municípios para legislar sobre assuntos de interesse local (Art. 30, I, da CF/88) e para promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (Art. 30, VIII, da CF/88). Além disso, a promoção de programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico é competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, conforme o Art. 23, IX, da CF/88. A proposição visa justamente o exercício dessa competência.
2. **Direito à Moradia e Função Social da Propriedade:** O Art. 6º da Constituição Federal eleva a moradia à categoria de direito social fundamental. O Projeto de Lei, ao buscar a aquisição de áreas para empreendimentos habitacionais de interesse social, atua diretamente na concretização desse direito. Adicionalmente, a iniciativa reforça o princípio da função social da propriedade, previsto no Art. 5º, XXIII, e no Art. 182, §2º, da CF/88, ao destinar bens imóveis para atender a uma necessidade social premente.
3. **Princípios da Administração Pública:** A exigência de chamamento público e de múltiplas avaliações imobiliárias para a aquisição das áreas, conforme previsto no Art. 2º e 3º do PLO, está em conformidade com os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, insculpidos no Art. 37, *caput*, da CF/88. Essas medidas visam



Estado de Mato Grosso
CÂMARA MUNICIPAL DE QUERÊNCIA
CGC 03 892 042/0001-72
Procuradoria Jurídica Legislativa

garantir a transparência e a economicidade na gestão dos recursos públicos.

4. **Orçamento e Finanças:** O Art. 5º do PLO prevê que as despesas correrão por conta de dotações orçamentárias próprias. A Emenda Aditiva Nº 005/2025, ao incluir o §1º no Art. 5º, reforça a constitucionalidade da proposição ao condicionar a aquisição das áreas aos limites do Plano Plurianual (PPA) e da Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), e à existência de recursos orçamentários específicos e suficientes. Essa previsão é fundamental para a observância dos princípios e regras de finanças públicas estabelecidos nos Artigos 165 a 169 da Constituição Federal, garantindo a responsabilidade fiscal.

Legalidade

O Projeto de Lei e a Emenda Aditiva demonstram conformidade com a legislação infraconstitucional pertinente.

1. **Programas Habitacionais:** A vinculação dos empreendimentos aos programas federais "Minha Casa Minha Vida" e estaduais "Ser Família Habitação" assegura a aderência a políticas públicas já estabelecidas e regulamentadas, facilitando a captação de recursos e a execução dos projetos.
2. **Qualificação Profissional e Normas Técnicas:** O parágrafo único do Art. 3º, introduzido pela Emenda Aditiva, ao exigir que as avaliações imobiliárias sejam realizadas por profissionais devidamente registrados em seus conselhos de classe (CREA, CAU, CRECI) e inscritos no CNAI, e que sigam as normas da ABNT, eleva o nível de segurança jurídica e técnica do processo de aquisição. Essa exigência garante que os valores de mercado sejam apurados de forma idônea e profissional, em conformidade com as regulamentações específicas de cada categoria.
3. **Critérios de Prioridade:** O parágrafo único do Art. 4º, também inserido pela Emenda Aditiva, estabelece critérios de prioridade para o atendimento das famílias. Tais critérios (renda, pessoas com deficiência, idosos, famílias chefiadas por mulheres, vítimas de violência doméstica) são amplamente reconhecidos em políticas habitacionais de interesse social e encontram respaldo em diversas legislações e diretrizes de inclusão social, reforçando a legalidade e a justiça social da medida.
4. **Transparência e Controle:** O §2º do Art. 5º, proposto pela emenda, ao determinar o envio de relatório anual à Câmara Municipal, fortalece os mecanismos de controle social e fiscalização do Poder Legislativo sobre as ações do Executivo, em consonância com os princípios da publicidade e da transparência na gestão pública.
5. **Destinação Específica dos Imóveis:** O §3º do Art. 5º, também adicionado pela emenda, ao vedar a alienação ou utilização dos imóveis adquiridos para outros fins que não sejam programas habitacionais de interesse social sem autorização legislativa específica, garante a permanência da



Estado de Mato Grosso
CÂMARA MUNICIPAL DE QUERÊNCIA
CGC 03 892 042/0001-72
Procuradoria Jurídica Legislativa

finalidade pública e social dos bens, evitando desvios e assegurando a legalidade da destinação dos recursos.

4

Competência Municipal

Conforme já abordado na análise de constitucionalidade, o Município de Querência possui plena competência para legislar sobre a matéria, seja por interesse local (Art. 30, I, CF/88), por sua atribuição de ordenamento territorial (Art. 30, VIII, CF/88), ou pela competência comum para promover programas de moradia (Art. 23, IX, CF/88). O Projeto de Lei e a Emenda Aditiva estão, portanto, dentro da esfera de atuação legislativa municipal.

4. Análise de impactos

O Projeto de Lei Municipal nº 032/2025, especialmente com as modificações propostas pela Emenda Aditiva Nº 005/2025, apresenta os seguintes impactos:

- **Impactos Orçamentários e Financeiros:** O PLO prevê que as despesas correrão por conta de dotações orçamentárias próprias. A Emenda Aditiva, ao condicionar a aquisição aos limites do PPA e da LDO e à existência de recursos específicos e suficientes (§1º do Art. 5º), garante que a execução da lei esteja alinhada com o planejamento orçamentário municipal e com as metas fiscais. Isso minimiza o risco de desequilíbrio financeiro e assegura a responsabilidade na gestão dos recursos públicos.
- **Impactos Administrativos:** A implementação da lei exigirá do Poder Executivo a realização de chamamentos públicos, a gestão de avaliações imobiliárias, a execução de obras (se o Município optar por desenvolver diretamente os empreendimentos) e a elaboração de relatórios anuais para a Câmara Municipal. Isso representa um aumento na demanda administrativa, mas é um custo inerente à transparência e à boa governança.
- **Impactos Sociais:** O impacto social é eminentemente positivo. A lei visa enfrentar o déficit habitacional, proporcionando moradia digna para famílias de baixa renda. A Emenda Aditiva, ao estabelecer critérios de prioridade para grupos vulneráveis (famílias de baixa renda, pessoas com deficiência, idosos, famílias chefiadas por mulheres e vítimas de violência doméstica), potencializa o alcance social da medida, promovendo maior inclusão e justiça social. A exigência de infraestrutura básica nas áreas adquiridas também contribui para a qualidade de vida dos futuros moradores.
- **Conformidade com Metas Fiscais e Limites Legais:** A inclusão da referência ao PPA e LDO na Emenda Aditiva assegura que a aquisição de áreas e a execução dos empreendimentos estejam em conformidade com as metas fiscais e os limites legais estabelecidos para o endividamento e os gastos públicos.

RUA WERNER CARLOS GALLE, 265 SETOR C –
QUERÊNCIA MT



Estado de Mato Grosso
CÂMARA MUNICIPAL DE QUERÊNCIA
CGC 03 892 042/0001-72
Procuradoria Jurídica Legislativa

5. Documentos necessários

Para a tramitação e aprovação do Projeto de Lei Municipal nº 032/2025 e da Emenda Aditiva Nº 005/2025, os seguintes documentos foram apresentados e são considerados suficientes para a análise jurídica:

- Projeto de Lei Municipal nº 032/2025.
- Mensagem ao Legislativo (Justificativa do PLO).
- Emenda Aditiva Nº 005/2025.
- Justificativa da Emenda Aditiva.

Não foram identificados documentos faltantes que impeçam a continuidade da tramitação ou a análise da matéria. A questão do impacto financeiro, embora não detalhada em um documento separado de impacto orçamentário, é abordada no Art. 5º do PLO e, de forma mais robusta, no §1º do Art. 5º da Emenda Aditiva, que condiciona a execução à existência de recursos e aos limites do PPA e LDO.

6. Conclusão

Diante da análise técnica e jurídica realizada, conclui-se que o Projeto de Lei Municipal nº 032/2025 é uma proposição de grande relevância social e jurídica para o Município de Querência. Ele se alinha perfeitamente com os preceitos constitucionais do direito à moradia e da função social da propriedade, além de estar inserido na competência legislativa municipal.

A Emenda Aditiva Nº 005/2025, por sua vez, não apenas aprimora significativamente o texto original, mas também adiciona salvaguardas essenciais que fortalecem a transparência, a responsabilidade fiscal e a justiça social do projeto.

A guisa dessas considerações, essa Procuradoria Jurídica **OPINA, pela legalidade e constitucionalidade**, por considerar que a proposição, em sua forma emendada, está em plena conformidade com os princípios constitucionais e legais, e representa um avanço significativo na política habitacional de interesse social do Município, garantindo a dignidade e a qualidade de vida para a população de baixa renda de Querência.

Relembrando que não compete a esta Procuradoria manifestar acerca da "Conveniência e Razoabilidade" desta proposta, cabendo aos doutos edis sua apreciação no uso da função legislativa, verificar a viabilidade da aprovação do mesmo, respeitando para tanto, as formalidades legais e regimentais.

Este é o parecer s.m.j

Kelly Cristina Rosa Machado
Procuradora Legislativa – OAB/MT 13449
Matrícula 39

RUA WERNER CARLOS GALLE, 265 SETOR C –
QUERÊNCIA MT