



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

Parecer Jurídico 81/2025
04 de Novembro de 2.025

1

DIREITO ADMINISTRATIVO E CONSTITUCIONAL. DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA. PROJETO DE LEI MUNICIPAL Nº 038/2025. AUTORIZAÇÃO PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL VIA DESAPROPRIAÇÃO JUDICIAL PARA PROLONGAMENTO DE AVENIDA. CONFORMIDADE COM CONSTITUIÇÃO FEDERAL (ART. 5º, XXIV) E DECRETO-LEI Nº 3.365/1941. DECLARAÇÃO DE UTILIDADE PÚBLICA POR DECRETO MUNICIPAL (Nº 2.822/2024). BASE DE CÁLCULO DA INDENIZAÇÃO PELA PLANTA GENÉRICA DE VALORES (LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 138/2023). VIABILIDADE JURÍDICA DA PROPOSIÇÃO. NECESSIDADE DE ASSEGURAR A JUSTA E PRÉVIA INDENIZAÇÃO, CONFORME VALOR DE MERCADO, PARA MITIGAR RISCOS DE LITÍGIO.

I. RELATÓRIO

Trata-se de Projeto de Lei Municipal (PLO) nº 038/2025, de autoria do Poder Executivo do Município de Querência - MT, datado de 16 de setembro de 2025. O escopo da proposição legislativa é a autorização para que o Poder Executivo Municipal proceda à aquisição, por meio de desapropriação judicial, de uma área de 8.000,00m² (oito mil metros quadrados), que faz parte de um lote de chácara maior (60.000m²), localizado sob o lote de chácara n.º 58-3, do Setor B, do Loteamento denominado Projeto de Colonização Querência I.

A finalidade expressa da desapropriação é a implantação e prolongamento da Avenida Mato Grosso, visando a melhoria da infraestrutura urbana e da mobilidade no município, conforme detalhado na Mensagem ao Poder Legislativo anexa ao Projeto.

O Projeto de Lei menciona que a área em questão já foi declarada de utilidade pública por meio do Decreto Municipal nº 2.822/2024, de 13 de setembro de 2024. A proposta legislativa também especifica o valor da indenização a ser ofertada pelo imóvel, no montante de R\$ 17.280,00 (dezessete mil, duzentos e oitenta reais), com base em avaliação realizada pelo Departamento de Tributos e Fiscalização, conforme a Lei Complementar Municipal nº 138/2023 (Planta Genérica de Valores).

A Mensagem ao Poder Legislativo do Prefeito Municipal, Gilmar Reinoldo Wentz, ratifica a importância da medida para o ordenamento urbano e o interesse público primário, justificando o apoio dos Nobres Vereadores para a aprovação célere da matéria.

II. ANÁLISE

A presente análise jurídica se debruça sobre a conformidade do Projeto de Lei Municipal nº 038/2025 com o ordenamento jurídico vigente, considerando os princípios e normas que regem o instituto da desapropriação no Brasil.

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

2

- 1. Fundamentação Constitucional e Legal da Desapropriação:** A desapropriação, enquanto forma compulsória de aquisição da propriedade pelo Poder Público, encontra seu alicerce máximo no Art. 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal de 1988. Este dispositivo assegura o direito de propriedade, mas o condiciona à sua função social, permitindo a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro. O Projeto em tela, ao buscar a aquisição do imóvel para o prolongamento da Avenida Mato Grosso, subsume-se à hipótese de **utilidade pública**, que, indubitavelmente, visa atender a um interesse coletivo de desenvolvimento urbano e melhoria da mobilidade.
- 2. Instrumento Legal Específico:** A lei que estabelece o procedimento para a desapropriação por utilidade pública é o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941. O presente PLO se alinha a essa norma ao prever a desapropriação judicial, o que indica uma provável ausência de acordo prévio com o proprietário ou a necessidade de intervenção do Poder Judiciário para assegurar a efetividade do ato expropriatório e a garantia da justa indenização. A declaração de utilidade pública é um pressuposto fundamental para a desapropriação, e o *Decreto Municipal nº 2.822/2024* cumpre este requisito formal, conferindo a legitimidade inicial ao processo, conforme previsto no Decreto-Lei nº 3.365/1941.
- 3. Competência e Iniciativa Legislativa:** A iniciativa do Projeto de Lei pelo Poder Executivo Municipal encontra respaldo nas atribuições conferidas ao Prefeito Municipal pela *Lei Orgânica do Município de Querência*, especificamente em seu Art. 14, IV e 80, inciso III. A proposição legislativa, portanto, segue o trâmite formal adequado quanto à competência para iniciar o processo legislativo, legitimando a discussão e aprovação pela Câmara Municipal.
- 4. Critérios de Indenização:** Um ponto crucial em qualquer processo de desapropriação é a garantia da "justa e prévia indenização". O PLO nº 038/2025 estabelece o valor de R\$ 17.280,00 como indenização pela área a ser desapropriada, fundamentado em avaliação do Departamento de Tributos e Fiscalização e na *Lei Complementar Municipal nº 138/2023*, que versa sobre a Planta Genérica de Valores por metro quadrado de terreno do município. É essencial que o valor ofertado reflita o "preço de mercado" da área, conforme mencionado no Art. 3º do PLO. A Planta Genérica de Valores serve como um referencial, mas a justa indenização vai além do valor venal para fins tributários, devendo considerar todas as perdas e danos decorrentes da desapropriação. A avaliação técnica realizada pelo Departamento de Tributos e Fiscalização deve ser robusta o suficiente para sustentar o valor proposto em eventual demanda judicial, garantindo que o proprietário não sofra um prejuízo injusto.
- 5. Finalidade Pública e Planejamento Urbanístico:** A finalidade da desapropriação – prolongamento da Avenida Mato Grosso – está claramente delineada e alinha-se aos objetivos de desenvolvimento urbano e mobilidade do município. A *Mensagem ao Poder Legislativo* reforça que a

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

iniciativa está inserida no "planejamento urbanístico municipal" e visa "melhoria da infraestrutura e integração entre regiões da cidade". A conformidade com o Plano Diretor Municipal e demais leis urbanísticas é fundamental para validar a utilidade pública e a relevância da obra para o interesse da coletividade.

3

6. **Desapropriação Judicial:** A opção pela desapropriação judicial, conforme indicado no projeto, pressupõe a impossibilidade de acordo amigável. É importante que o Município esteja preparado para a tramitação processual, incluindo a possibilidade de perícias judiciais que poderão ratificar ou retificar o valor indenizatório inicialmente proposto. A previsão de recursos próprios para as despesas decorrentes da Lei (Art. 4º) demonstra a responsabilidade fiscal do Município, o que é salutar.

III. CONCLUSÃO

Diante do exposto e considerando a documentação analisada, o Projeto de Lei Municipal nº 038/2025 apresenta, em termos gerais, **conformidade com os requisitos legais e constitucionais que regem o instituto da desapropriação por utilidade pública.**

A proposição encontra amparo na Constituição Federal, no Decreto-Lei nº 3.365/1941, na Lei Orgânica Municipal e nos atos normativos específicos que a precedem, como o Decreto Municipal nº 2.822/2024 (declaração de utilidade pública) e a Lei Complementar Municipal nº 138/2023 (base para avaliação).

Contudo, como ponto de atenção e verificação contínua, ressalta-se a imperatividade de que o valor da indenização ofertada de R\$ 17.280,00 seja de fato **justo**, correspondendo ao valor de mercado do bem, conforme os ditames constitucionais. A avaliação realizada pelo Departamento de Tributos e Fiscalização, embora baseada na Planta Genérica de Valores, deve ser suficientemente detalhada e atualizada para justificar o valor em face da metragem e da localização do imóvel, evitando questionamentos na esfera judicial.

Em vista do controle prévio de legalidade, e ressalvada a análise de mérito e oportunidade que cabe ao Poder Legislativo, considera-se que o Projeto de Lei nº 038/2025 possui a **viabilidade jurídica** para prosseguir em sua tramitação, desde que os fundamentos da avaliação da indenização sejam robustos e demonstrem fielmente a justa compensação ao proprietário.

Este é o parecer.

Ressaltando, que parecer tem caráter meramente opinativo e consultivo, não vinculando as decisões do Poder Legislativo.

Este é o parecer, s.m.j

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

RUA WERNER CARLOS GALLE, 265 SETOR C –
QUERÊNCIA MT