



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

Parecer Jurídico 89/2025
10 de novembro de 2.025

1

EMENTA: PROJETO DE LEI MUNICIPAL. AUTORIZAÇÃO PARA AQUISIÇÃO DE BEM IMÓVEL POR DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL E A TÍTULO GRATUITO. IMPLANTAÇÃO E PROLONGAMENTO DE AVENIDA. DECLARAÇÃO DE UTILIDADE PÚBLICA. PARECER PELA CONSTITUCIONALIDADE E LEGALIDADE.

1. RELATÓRIO

Trata-se de análise jurídica do Projeto de Lei Municipal N° 043/2025, de autoria do Poder Executivo Municipal, que "AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A ADQUIRIR BEM IMÓVEL ATRAVÉS DE DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

A proposição legislativa visa autorizar o Município de Querência a adquirir, mediante desapropriação amigável e a título gratuito, uma área de 0,8000 hectares, oriunda do desdobramento do bem matriculado sob o n° 9.751, no Livro de Registro Geral do Registro de Imóveis de Querência. O imóvel em questão é a Chácara n° 41-B, Setor B, Loteamento Projeto de Colonização Querência I, conforme detalhado no memorial descritivo.

O objetivo da aquisição é a implantação e o prolongamento da Avenida Leste, obra que foi declarada de utilidade pública pelo Decreto Municipal n° 3.005/2025, de 26 de setembro de 2025. O Projeto de Lei estabelece que a desapropriação ocorrerá sem ônus financeiro a título de indenização, cabendo ao Município apenas as despesas administrativas e de registro. As eventuais despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Acompanham o presente Projeto de Lei os seguintes documentos:

- Mensagem ao Poder Legislativo, justificando a proposição e seus fundamentos legais.
- ART de Obra/Serviço (CREA-MT) n° 1220250141304, referente ao desmembramento para a Prefeitura Municipal de Querência.
- ART de Obra/Serviço (CREA-MT) n° 1220250141298, referente ao desmembramento para a SPE Residencial Portal do Cerrado Ltda.
- Memorial Descritivo da Chácara n° 41-A (área original de 4,7637ha, Matrícula 9.751).
- Memorial Descritivo da Chácara n° 41-B (área de 0,8000ha a ser desmembrada e adquirida).
- Memorial Descritivo da Chácara n° 41-A (área remanescente de 3,9637ha).
- Termo de Autorização da SPE Residencial Portal do Cerrado Ltda., proprietária do imóvel, autorizando o desmembramento e a desapropriação amigável a título gratuito.

**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

- Certidão de Inteiro Teor e de Ônus e Ações da Matrícula nº 9.751, que detalha a cadeia dominial do imóvel e a aquisição pela SPE Residencial Portal do Cerrado Ltda.
- Certidão de Inteiro Teor e de Ônus e Ações da Matrícula nº 9.750, referente a imóvel confrontante, que atesta a inexistência de ônus.
- Decreto Municipal nº 3.005/2025, que declara de utilidade pública o imóvel para fins de desapropriação e urgência para imissão na posse.

Todos os documentos necessários para a análise da matéria foram devidamente apresentados.

2. ANÁLISE DA TÉCNICA LEGISLATIVA

O Projeto de Lei Municipal Nº 043/2025 apresenta-se em conformidade com as normas de técnica legislativa e com o Regimento Interno desta Casa. A estrutura do projeto, dividida em artigos, é clara e objetiva, facilitando a compreensão de seu conteúdo e alcance. A linguagem utilizada é formal e adequada ao propósito legislativo, sem ambiguidades ou termos imprecisos.

A proposição atende aos requisitos formais da Lei Complementar nº 95/98, que estabelece as normas para a elaboração, redação, alteração e consolidação das leis. A ementa é concisa e reflete o objeto da lei, e os artigos estão dispostos de forma lógica e sequencial, garantindo a clareza e a coerência da matéria.

Contudo, ainda que a descrição do perímetro seja precisa, a ausência da metragem exata em hectares no corpo do artigo da lei pode dificultar a leitura e compreensão para aqueles que a leem, ainda que isso não a torne inválida.

No **Art. 1º do Projeto de Lei Municipal Nº 043/2025**, a área é descrita detalhadamente por meio de suas **características, confrontações e localização**, utilizando marcos, azimutes e distâncias. Essa descrição perimétrica é o que legalmente define o imóvel.

No entanto, para uma maior clareza e facilidade de compreensão por parte dos cidadãos e até mesmo de outros operadores do direito que não estejam diretamente envolvidos com a topografia, **seria uma boa prática incluir a metragem em hectares no próprio artigo da lei**, logo após a menção ao imóvel e antes ou junto à descrição do perímetro.

Por exemplo, o Art. 1º poderia ser redigido da seguinte forma (sugestão de aperfeiçoamento):

"Art. 1º - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a adquirir, mediante desapropriação amigável, a título gratuito, o imóvel oriundo do desdobramento do bem matriculado sob o nº 9.751, no Livro de Registro Geral, do Registro de Imóveis de Querência, com a área de 0,8000ha (zero vírgula oito mil hectares), com as características, confrontações e localização que assim indica: (...)"

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

3

Em resumo:

- A área de 0,8000 hectares está claramente identificada nos documentos anexos e foi considerada na análise.
- A descrição do perímetro no Art. 1º da lei é legalmente suficiente para identificar o imóvel.
- No entanto, a inclusão explícita da metragem em hectares no corpo do artigo da lei seria um aprimoramento em termos de clareza e técnica legislativa, facilitando a compreensão para todos os leitores.

Essa é uma daquelas situações em que a lei é válida como está, mas pode ser "melhor" com um pequeno ajuste para otimizar a comunicação.

3. ANÁLISE JURÍDICA

A análise jurídica da proposição abrange a constitucionalidade, a legalidade e a competência municipal para legislar sobre a matéria.

3.1. Constitucionalidade

A Constituição Federal de 1988, em seu Art. 5º, inciso XXIV, estabelece que "a lei estabelecerá as hipóteses de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição".

No presente caso, o Projeto de Lei propõe uma "desapropriação amigável a título gratuito". Embora a desapropriação clássica exija justa e prévia indenização, a modalidade "amigável" implica um acordo com o proprietário. O "Termo de Autorização" da SPE Residencial Portal do Cerrado Ltda é crucial, pois demonstra o consentimento do proprietário em ceder a área sem contrapartida financeira, o que descaracteriza a necessidade de indenização nos termos tradicionais da desapropriação. Essa aquisição, embora formalmente enquadrada como desapropriação amigável, assemelha-se a uma doação com encargo, onde o encargo é a destinação pública do bem.

A declaração de utilidade pública, por sua vez, confere a base legal para a intervenção do poder público na propriedade privada, mesmo que de forma consensual. O Decreto Municipal nº 3.005/2025 formaliza essa declaração, alinhando-se aos preceitos constitucionais.

3.2. Legalidade

A proposição encontra amparo legal no Decreto-Lei nº 3.365/1941, que dispõe sobre as desapropriações por utilidade pública. O Art. 2º do referido Decreto-Lei estabelece que "Mediante declaração de utilidade pública, todos os bens poderão ser desapropriados pela União, pelos Estados, Municípios, Distrito Federal e Territórios". Além disso, o Art. 5º, alínea "i", considera como casos de utilidade pública "a abertura, alargamento ou prolongamento de ruas, praças, canais, estradas de ferro e rodovias", o que se encaixa perfeitamente na finalidade do projeto de prolongamento da Avenida Leste.

A Lei Orgânica Municipal de Querência, em seu Art. 80, inciso III, confere ao Chefe do Poder Executivo a competência para propor leis e promover o

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

desenvolvimento do Município, desde que precedidos de autorização legislativa. O presente Projeto de Lei cumpre essa exigência, buscando a necessária autorização da Câmara Municipal para a aquisição do imóvel.

4

3.3. Competência Municipal

A matéria em análise insere-se na esfera de competência do Município. Conforme o Art. 30, inciso I, da Constituição Federal, compete aos Municípios "legislar sobre assuntos de interesse local". A implantação e o prolongamento de vias urbanas, como a Avenida Leste, são típicos assuntos de interesse local, diretamente relacionados ao planejamento e desenvolvimento urbano, à mobilidade e à infraestrutura municipal. O Art. 30, inciso VIII, da CF/88, também atribui aos Municípios a competência para "promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano".

4. ANÁLISE DE IMPACTOS

4.1. Impactos Orçamentários e Financeiros

O Projeto de Lei prevê expressamente que a desapropriação ocorrerá "sem ônus financeiro a título de indenização"). Os únicos custos para o Município serão as despesas administrativas e de registro, que são significativamente menores do que os valores de indenização em um processo de desapropriação judicial. O Art. 4º do PL indica que as despesas serão cobertas por dotações orçamentárias próprias, com possibilidade de suplementação, o que demonstra a previsão e o controle sobre os gastos. Portanto, o impacto financeiro direto para o erário municipal é mínimo e gerenciável.

4.2. Impactos Administrativos

A opção pela desapropriação amigável e gratuita representa uma medida de economicidade e celeridade para a Administração Pública. Evita-se a morosidade e os custos inerentes a um processo judicial de desapropriação, permitindo que a obra de prolongamento da Avenida Leste seja executada de forma mais eficiente. A "Mensagem ao Poder Legislativo" ressalta que a medida "reforça o caráter de economicidade e vantajosidade pública da medida".

4.3. Impactos Sociais

A implantação e o prolongamento da Avenida Leste são de grande relevância para o desenvolvimento urbano de Querência. Conforme a "Mensagem ao Poder Legislativo", a obra promoverá "melhor mobilidade, acesso e valorização dos bairros adjacentes, além de assegurar o adequado planejamento territorial de Querência". Isso resultará em benefícios diretos para a população, melhorando o tráfego urbano e o escoamento de serviços públicos.

4.4. Conformidade com Metas Fiscais

Considerando a natureza gratuita da aquisição do imóvel e a limitação dos custos às despesas administrativas e de registro, o Projeto de Lei não apresenta impacto significativo que possa comprometer as metas fiscais do Município. Os custos são compatíveis com o orçamento vigente e a legislação fiscal aplicável.

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

Cumpre esclarecer que esta análise de impactos representa opinião técnica não vinculativa.

5. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

Todos os documentos essenciais para a instrução do Projeto de Lei foram devidamente anexados e analisados:

- A **Justificativa** para a proposição está clara na "Mensagem ao Poder Legislativo", que detalha a finalidade pública e os fundamentos legais.
- O **Impacto financeiro** foi abordado de forma explícita, indicando a ausência de ônus indenizatório e a previsão orçamentária para as despesas administrativas.
- Os **Estudos técnicos** necessários para o desmembramento e identificação da área estão presentes nos Memorial Descritivos e nas ARTs do CREA-MT.
- A **Manifestação do órgão responsável**, no caso, o proprietário do imóvel, foi formalizada através do "Termo de Autorização", que expressa o consentimento para a desapropriação amigável e gratuita.
- O **Decreto Municipal nº 3.005/2025** formaliza a declaração de utilidade pública, requisito fundamental para a desapropriação.

6. CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÕES

Diante do exposto, verifica-se que o Projeto de Lei Municipal Nº 043/2025 está em plena **conformidade com os princípios constitucionais e legais que regem a matéria**. A proposição é constitucional, legal e de competência municipal, encontrando respaldo na legislação federal e na Lei Orgânica Municipal. A modalidade de desapropriação amigável e a título gratuito, com o consentimento expresso do proprietário, confere segurança jurídica e economicidade à medida.

A finalidade pública da aquisição, voltada para o prolongamento da Avenida Leste, é de notório interesse para o desenvolvimento urbano e a melhoria da qualidade de vida dos munícipes de Querência. Os impactos orçamentários e financeiros são mínimos, limitando-se a despesas administrativas e de registro, o que demonstra a vantajosidade da medida para o erário público.

Adicionalmente, para aprimorar a clareza e a técnica legislativa, **sugere-se a inclusão da metragem exata da área em hectares no Art. 1º do Projeto de Lei**, logo após a menção ao imóvel e antes ou junto à descrição do perímetro.

Embora a descrição perimétrica já seja suficiente para a identificação legal do bem, a inclusão da metragem em um formato mais acessível facilitaria a compreensão por parte de todos os leitores da lei, **PRINCIPALMENTE PARA O CARTORÁRIO QUE IRÁ REGISTRAR**.

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

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

Procuradora Legislativa – OAB/MT 13449
Matrícula 39