



# **CÂMARA MUNICIPAL DE TAPIRA**

**ESTADO DO PARANÁ**

**Rua Paranaguá, 528 – Cx. P. 02 – CEP 87830-000**

**E mail: [cmtapira@yahoo.com.br](mailto:cmtapira@yahoo.com.br)**

**Fone-Fax (44) 3679 1076**

**CNPJ: 72.540.578/0001-41**

## **PARECER JURÍDICO**

**Referência: Projeto de Lei nº 1205/2025**

**Assunto: Autorização legislativa para celebrar Contrato de Locação e Termo de Comodato.**

**Interessado: Câmara Municipal de Tapira – Estado do Paraná.**

**EMENTA:** Dispõe sobre a autorização para celebrar contrato de Locação e Termo de Comodato.

### **I – RELATÓRIO**

Chegou a esta Procuradoria Jurídica, para análise e parecer, o Projeto de Lei nº 1205/2025, de iniciativa do Poder Executivo Municipal, que visa autorizar a locação e a cessão (comodato) de imóvel pertencente ao particular Sr. Alex Knierim dos Reis, para ser utilizado pela empresa São Bento Metalúrgica e Serralheria – EIRELI, como medida de incentivo à atividade industrial no Município de Tapira.

A proposta legislativa menciona expressamente a Lei Municipal nº 222/2010, que trata de políticas públicas voltadas à industrialização e desenvolvimento econômico local.

### **II – FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA**

#### **2.1. Natureza Jurídica da Medida**

O projeto combina dois institutos contratuais distintos:



# CÂMARA MUNICIPAL DE TAPIRA

ESTADO DO PARANÁ

Rua Paranaguá, 528 – Cx. P. 02 – CEP 87830-000

E mail: [cmtapira@yahoo.com.br](mailto:cmtapira@yahoo.com.br)

Fone-Fax (44) 3679 1076

CNPJ: 72.540.578/0001-41

A locação de imóvel do particular ao Município (que se obriga a pagar o valor de R\$ 1.800,00 mensais); e

A cessão em comodato desse mesmo imóvel pelo Município à empresa beneficiada.

Esse arranjo jurídico não é vedado, mas deve ser analisado com rigor sob os princípios da legalidade, eficiência, moralidade administrativa e da supremacia do interesse público, especialmente diante da utilização de recursos públicos para custear benefício concedido a ente privado.

A inclusão deste institutos em um único projeto, pode gerar confusão jurídica.

## **2.2. Compatibilidade com a Lei Municipal nº 222/2010**

A Lei Municipal nº 222/2010 prevê, entre suas finalidades:

"a concessão de incentivos fiscais, cessão de uso de bens públicos e demais formas de apoio logístico e estrutural para empresas que se instalem ou ampliem suas atividades no Município de Tapira, desde que observadas as condições estabelecidas."

O projeto de lei encontra amparo formal na referida norma, especialmente porque exige contrapartidas mínimas por parte da empresa, como:

Geração mínima de 03 empregos com registro em CTPS como condição para o comodato;

Responsabilidade pelo custeio e manutenção do imóvel;



# CÂMARA MUNICIPAL DE TAPIRA

ESTADO DO PARANÁ

Rua Paranaguá, 528 – Cx. P. 02 – CEP 87830-000

E mail: [cmtapira@yahoo.com.br](mailto:cmtapira@yahoo.com.br)

Fone-Fax (44) 3679 1076

CNPJ: 72.540.578/0001-41

Possibilidade de revogação do benefício em caso de inadimplemento.

A proposta, portanto, não destoa da Lei 222/2010, e reforça o compromisso de fomentar o desenvolvimento industrial de forma regulada.

### **2.3. Observância à Lei Federal nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos)**

Quanto à locação do imóvel, a Lei nº 14.133/2021 exige que o procedimento seja precedido de justificativa técnica e econômica, além de avaliação prévia do imóvel, o que, conforme o projeto, foi feito com base na Portaria nº 3377/2020, que instituiu comissão avaliadora.

O art. 74, §1º, da Lei nº 14.133/2021 permite a contratação direta (sem licitação) de imóvel quando a escolha do local estiver devidamente justificada e a locação for a única alternativa viável à Administração Pública.

Tal justificativa, no entanto, deve ser formalizada em processo administrativo, o qual deve acompanhar a proposta legislativa, inclusive para fins de fiscalização posterior pelo Tribunal de Contas.

#### **Atualização do laudo de avaliação**

Apresentar laudo de avaliação imobiliária atualizado, com base em critérios técnicos e assinatura de comissão regularmente constituída, uma vez que o projeto menciona laudo baseado na Portaria nº 3377/2020, já ultrapassado no tempo.

### **3 Inexigibilidade ou dispensa de licitação**

O Art. 51 da Lei 14.133/2021 de forma expressa traz o instituto da licitação para a locação de imóveis pelo poder público:



# CÂMARA MUNICIPAL DE TAPIRA

## ESTADO DO PARANÁ

Rua Paranaguá, 528 – Cx. P. 02 – CEP 87830-000

E mail: [cmtapira@yahoo.com.br](mailto:cmtapira@yahoo.com.br)

Fone-Fax (44) 3679 1076

CNPJ: 72.540.578/0001-41

**“Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.”**

A locação de imóveis por parte do Poder Público pode ser feita com inexigibilidade de licitação, conforme dispõe o art. 74, inciso V§5º, III, da Lei nº 14.133/2021, desde que comprovada a singularidade do imóvel e a vantajosidade da contratação para a Administração.

Contudo, não há nos autos:

Laudo técnico robusto de avaliação mercadológica do imóvel; apresentar laudo de avaliação imobiliária atualizado, com base em critérios técnicos e assinatura de comissão regularmente constituída, uma vez que o projeto menciona laudo baseado na Portaria nº 3377/2020, já ultrapassado no tempo.

Justificativa da escolha do imóvel específico (por que esse e não outro?);

Análise da economicidade e interesse público na cessão posterior.

#### **4. Cessão à iniciativa privada: vedação**

A cessão gratuita de bem público a empresa privada com fins lucrativos, mesmo que indireta (como no presente caso), sem processo seletivo ou justificativa plausível, afronta os princípios da moralidade e impessoalidade, podendo configurar ato de improbidade administrativa, conforme art. 11 da Lei nº 8.429/92 .



# **CÂMARA MUNICIPAL DE TAPIRA**

## **ESTADO DO PARANÁ**

Rua Paranaguá, 528 – Cx. P. 02 – CEP 87830-000

E mail: [cmtapira@yahoo.com.br](mailto:cmtapira@yahoo.com.br)

Fone-Fax (44) 3679 1076

CNPJ: 72.540.578/0001-41

### **5. Contradições e inconsistências**

#### **Contradições e Pontos que Merecem Ajuste**

Terminologia Contraditória: O projeto trata ao mesmo tempo de locação e comodato – institutos distintos, cujos regimes jurídicos são incompatíveis. Sugere-se que seja especificado que o Município arcará com a locação junto ao proprietário e que, na sequência, cederá o uso (comodato) à empresa, mediante contrapartida de interesse público, formalizado em projetos distintos.

Número de Empregos: Há contradição entre o parágrafo único do art. 5º (exige 03 empregos) e o art. 7º (exige 40 empregos diretos). Sugere-se unificação ou escalonamento progressivo de metas, com cronograma para cumprimento, sob pena de desvio de finalidade.

Ausência de Prazo para Início das Atividades: Recomenda-se que o projeto estabeleça prazo máximo para início das atividades da empresa no imóvel cedido, sob pena de revogação automática da cessão.

### **6 – CONCLUSÃO**

Diante do exposto, esta Procuradoria manifesta-se favoravelmente à aprovação do Projeto de Lei nº 1205/2025, com ressalvas e ajustes que visem dar maior segurança jurídica ao contrato pretendido, resguardar o interesse público e evitar futuras nulidades.

Apresentação de laudo técnico completo com justificativa da escolha do imóvel;



# CÂMARA MUNICIPAL DE TAPIRA

ESTADO DO PARANÁ

Rua Paranaguá, 528 – Cx. P. 02 – CEP 87830-000

E mail: [cmtapira@yahoo.com.br](mailto:cmtapira@yahoo.com.br)

Fone-Fax (44) 3679 1076

CNPJ: 72.540.578/0001-41

Definição clara do interesse público na cessão à empresa  
São Bento Metalúrgica e Serralheria – Eireli

Estruturação jurídica adequada da cessão, mediante  
instrumento público com cláusulas de contrapartida, fiscalização e  
responsabilização;

Correção das incongruências redacionais;

Garantia de observância da Lei nº 14.133/2021.

Caso tais exigências não sejam cumpridas, a eventual  
aprovação do projeto poderá ensejar responsabilização do gestor público e dos  
agentes legislativos.

Sugere-se, inclusive, minuta de emenda modificativa para  
sanar os pontos de contradição identificados.

Este é o parecer, com caráter consultivo, sem força  
vinculante, destacando-se a soberania do plenário para decidir.

É o parecer.

Tapira/PR, 10 de abril de 2025.

JOEL ALBERTO  
ZARELLI

Assinado de forma digital  
por JOEL ALBERTO ZARELLI  
Dados: 2025.04.10 11:52:38  
-03'00'

---

Dr. Joel Zarelli

OAB/PR 61859



# CÂMARA MUNICIPAL DE TAPIRA

ESTADO DO PARANÁ

Rua Paranaguá, 528 – Cx. P. 02 – CEP 87830-000

E mail: [cmtapira@yahoo.com.br](mailto:cmtapira@yahoo.com.br)

Fone-Fax (44) 3679 1076

CNPJ: 72.540.578/0001-41

## EMENDA MODIFICATIVA Nº \_\_\_/2025 AO PROJETO DE LEI Nº 1205/2025

**Autor:** Comissão de Justiça e Redação Final

**Ementa:** Altera a redação dos artigos 5º, 6º e 7º do Projeto de Lei nº 1205/2025, para correção técnica, adequação legal e eliminação de contradições.

**Art. 1º** Ficam modificados os artigos 5º, 6º e 7º do Projeto de Lei nº 1205/2025, os quais passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 5º Fica condicionado o uso do imóvel pela empresa beneficiária à geração de, no mínimo, 03 (três) empregos formais, com registro em Carteira de Trabalho e Previdência Social – CTPS, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da assinatura do contrato de comodato.

Art. 6º A cessão de uso se dará a título gratuito (comodato), ficando sob responsabilidade da empresa a manutenção, conservação, reparos e o pagamento de todas as despesas ordinárias do imóvel.

Art. 7º O não cumprimento das obrigações previstas nos artigos anteriores implicará na revogação imediata da cessão de uso e na rescisão do contrato, sem prejuízo da responsabilização civil por eventuais danos ao patrimônio público.”

**Art. 2º** Esta Emenda entra em vigor na data de sua publicação.

Justificativa:

A presente emenda tem por finalidade corrigir contradições técnicas na redação original do projeto, especialmente quanto à quantidade de empregos exigidos e à



# **CÂMARA MUNICIPAL DE TAPIRA**

**ESTADO DO PARANÁ**

**Rua Paranaguá, 528 – Cx. P. 02 – CEP 87830-000**

**E mail: [cmtapira@yahoo.com.br](mailto:cmtapira@yahoo.com.br)**

**Fone-Fax (44) 3679 1076**

**CNPJ: 72.540.578/0001-41**

clarificação do regime jurídico da locação e cessão do imóvel. Também garante segurança jurídica, reforçando os critérios de monitoramento do interesse público envolvido.

Sala das Sessões, 10 de abril de 2025.

Comissão de Justiça e Redação Final