



CÂMARA MUNICIPAL DE TAPIRA

ESTADO DO PARANÁ

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

E mail: cmtapira@yahoo.com.br

Fone-Fax (44) 3679 1076

CNPJ: 72.540.578/0001-41

PARECER JURÍDICO

PROJETO DE LEI Nº 1250/2026

Assunto: Autorização para celebração de contrato de locação de imóvel e cessão em comodato.

Interessado: Câmara Municipal de Tapira – Estado do Paraná.

EMENTA: Dispõe sobre a autorização para locação e cessão em comodato de imóvel público a empresa privada.

1 – RELATÓRIO

Chegou a esta Procuradoria Jurídica, para análise e emissão de parecer, o Projeto de Lei nº 1250/2026, de iniciativa do Poder Executivo Municipal, que visam autorizar a celebração de contrato de locação de imóveis pelo Município de Tapira, com fundamento na Lei Municipal nº 222/2010, que trata de políticas públicas voltadas ao incentivo à industrialização e ao desenvolvimento econômico local.

Conforme exposto na mensagem encaminhada pelo Chefe do Poder Executivo, a proposta legislativa objetiva obter autorização legislativa para a locação de dois imóveis urbanos localizados neste município, sendo eles: o imóvel situado no Lote 15-REM da Quadra 02, na Rua Ponta Grossa, sem número, com aproximadamente 295,70 m² de construção, cuja avaliação sugeriu valor de locação mensal de R\$ 950,00 (novecentos e cinquenta reais), e o



CÂMARA MUNICIPAL DE TAPIRA

ESTADO DO PARANÁ

Rua Paranaguá, 528 – Cx. P. 02 – CEP 87830-000
E mail: cmtapira@yahoo.com.br
Fone-Fax (44) 3679 1076 CNPJ: 72.540.578/0001-41

imóvel localizado no Lote 12 da Quadra 32, Avenida Porto Alegre nº 298, centro, com aproximadamente 478,44 m² de construção, para o qual foi sugerido o valor mensal de locação de R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais).

Consta ainda da documentação encaminhada a Certidão de Valor Venal nº 216/2025, emitida pela Divisão de Tributação do Município, indicando avaliação total do imóvel localizado na Avenida Porto Alegre nº 298 no valor de R\$ 242.000,00 (duzentos e quarenta e dois mil reais).

Importante registrar que o presente caso guarda relação direta com o Projeto de Lei nº 1205/2025, objeto de análise anterior por esta Procuradoria Jurídica, ocasião em que foi emitido parecer favorável com ressalvas, recomendando a adoção de providências específicas destinadas a assegurar maior segurança jurídica à contratação pretendida.

Assim, a presente manifestação tem por objetivo analisar os novos documentos encaminhados pelo Executivo Municipal, verificando se foram atendidas as recomendações constantes do parecer anteriormente emitido.

II – FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

2.1 Da competência legislativa e da política de incentivo econômico

A Constituição Federal, em seu art. 30, inciso I, assegura aos Municípios competência para legislar sobre assuntos de interesse local, bem como para promover o adequado ordenamento de seu desenvolvimento econômico e social.



CÂMARA MUNICIPAL DE TAPIRA

ESTADO DO PARANÁ

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

E mail: cmtapira@yahoo.com.br

Fone-Fax (44) 3679 1076

CNPJ: 72.540.578/0001-41

Nesse contexto, a Lei Municipal nº 222/2010 instituiu no âmbito do Município de Tapira mecanismos de incentivo à instalação e manutenção de atividades industriais e empresariais, permitindo ao Poder Público conceder apoio estrutural e logístico às empresas que desenvolvam atividades geradoras de emprego e renda no município.

Sob esse aspecto, a autorização legislativa para celebração de contratos de locação de imóveis destinados à instalação de empresas pode, em tese, enquadrar-se nas políticas públicas de incentivo econômico previstas na legislação municipal, desde que devidamente demonstrado o interesse público envolvido e observados os princípios que regem a Administração Pública.

Todavia, a adoção de medidas dessa natureza exige especial cautela jurídica, especialmente quando envolvem dispêndio de recursos públicos para custear benefício indireto à iniciativa privada.

2.2 Da observância da Lei Federal nº 14.133/2021

Nos termos do art. 51 da Lei Federal nº 14.133/2021, a locação de imóveis pela Administração Pública deverá ser precedida de licitação e de avaliação prévia do bem, de seu estado de conservação, dos custos de eventuais adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.

Excepcionalmente, admite-se a contratação direta, nos termos do art. 74, inciso V, da referida lei, quando comprovada a singularidade do imóvel e a inviabilidade de competição, desde que devidamente demonstrada a vantajosidade da contratação para a Administração.



CÂMARA MUNICIPAL DE TAPIRA

ESTADO DO PARANÁ

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

E mail: cmtapira@yahoo.com.br

Fone-Fax (44) 3679 1076

CNPJ: 72.540.578/0001-41

Para tanto, a legislação exige a instrução do procedimento com laudo técnico de avaliação imobiliária, estudo de mercado e justificativa técnica da escolha do imóvel, elementos indispensáveis para demonstrar a compatibilidade do valor contratado com os preços praticados no mercado.

No caso em análise, a mensagem do Executivo menciona que os imóveis teriam sido avaliados mediante aplicação do método comparativo de mercado, com base em pesquisas realizadas na região de influência do imóvel.

Todavia, não foi apresentado nos autos laudo técnico completo contendo memória de cálculo, critérios de avaliação utilizados, identificação formal do avaliador ou da comissão responsável, bem como documentação comprobatória das pesquisas mercadológicas mencionadas, circunstância que limita a verificação da regularidade do procedimento sob a ótica da Lei nº 14.133/2021.

2.3 Da avaliação imobiliária apresentada

Entre os documentos encaminhados consta a Certidão de Valor Venal nº 216/2025, emitida pela Divisão de Tributação do Município, na qual se registra que o imóvel localizado na Avenida Porto Alegre nº 298 possui valor venal estimado em R\$ 242.000,00 (duzentos e quarenta e dois mil reais).

Entretanto, observa-se que tal documento possui natureza eminentemente cadastral e tributária, limitando-se a registrar o valor venal do imóvel para fins administrativos.



CÂMARA MUNICIPAL DE TAPIRA

ESTADO DO PARANÁ

Rua Paranaguá, 528 – Cx. P. 02 – CEP 87830-000
E mail: cmtapira@yahoo.com.br
Fone-Fax (44) 3679 1076 CNPJ: 72.540.578/0001-41

O próprio documento esclarece expressamente que a avaliação realizada não serve de base para cálculo do IPTU, possuindo apenas validade administrativa temporária.

Dessa forma, a referida certidão não se confunde com laudo técnico de avaliação imobiliária elaborado para fins de contratação pública, não contendo elementos essenciais como análise comparativa detalhada de mercado, critérios técnicos de homogeneização, metodologia estatística aplicada ou assinatura de profissional habilitado responsável pela avaliação.

Assim, sob o ponto de vista técnico-jurídico, a documentação apresentada não supre integralmente a recomendação constante do parecer anteriormente emitido quanto à necessidade de apresentação de laudo técnico completo de avaliação do imóvel.

2.4 Da justificativa da escolha do imóvel

Outro ponto destacado no parecer jurídico emitido em 2025 refere-se à necessidade de apresentação de justificativa técnica demonstrando a escolha do imóvel específico, especialmente em razão das exigências previstas na Lei nº 14.133/2021 para contratações diretas dessa natureza.

A mensagem encaminhada pelo Executivo limita-se a apresentar considerações genéricas acerca dos métodos de avaliação imobiliária e da formação do valor de mercado dos imóveis, sem, contudo, demonstrar de forma objetiva:

as razões que levaram à escolha dos imóveis indicados;



CÂMARA MUNICIPAL DE TAPIRA

ESTADO DO PARANÁ

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

E mail: cmtapira@yahoo.com.br

Fone-Fax (44) 3679 1076

CNPJ: 72.540.578/0001-41

eventual inexistência de alternativas equivalentes no município;

características específicas que tornariam tais imóveis mais adequados à finalidade pretendida.

Tal ausência de justificativa técnica detalhada dificulta a aferição da compatibilidade da contratação com os princípios da eficiência, economicidade e motivação administrativa.

2.5 Da demonstração do interesse público

A mensagem do Executivo menciona que os imóveis seriam destinados ao funcionamento de empresas locais, no contexto das políticas de incentivo ao desenvolvimento econômico municipal.

Entretanto, não foram apresentados elementos concretos capazes de demonstrar o efetivo interesse público da medida, tais como:

estimativa de geração de empregos;
impacto econômico da atividade empresarial beneficiada;
plano de instalação ou ampliação das atividades produtivas;

contrapartidas objetivas a serem assumidas pelas empresas eventualmente beneficiadas.

A ausência dessas informações limita a análise quanto à adequação da medida à política pública prevista na Lei Municipal nº 222/2010.

III – DA LIMITAÇÃO DOCUMENTAL



CÂMARA MUNICIPAL DE TAPIRA

ESTADO DO PARANÁ

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

E mail: cmtapira@yahoo.com.br

Fone-Fax (44) 3679 1076

CNPJ: 72.540.578/0001-41

Cumprе registrar que a presente manifestação jurídica se baseia exclusivamente nos documentos encaminhados juntamente com os Projetos de Lei nº 1250/2026, consistentes essencialmente na mensagem do Executivo e na certidão de valor venal do imóvel.

Não foram juntados aos autos:

laudo técnico completo de avaliação imobiliária;
processo administrativo contendo estudo técnico de escolha dos imóveis;
relatório detalhado da comissão avaliadora;
demonstração objetiva das contrapartidas das empresas beneficiadas.

Dessa forma, a análise desta Procuradoria Jurídica encontra-se limitada ao conjunto documental efetivamente apresentado, não sendo possível aferir de maneira plena todos os requisitos exigidos pela legislação aplicável.

IV – CONCLUSÃO

Diante do exposto, esta Procuradoria Jurídica entende que os Projeto Lei nº 1250/2026 encontram amparo formal na competência legislativa municipal e nas diretrizes estabelecidas pela Lei Municipal nº 222/2010, que trata das políticas públicas de incentivo ao desenvolvimento econômico local.

Todavia, verifica-se que nem todas as recomendações constantes do parecer jurídico anteriormente emitido em 2025 foram plenamente



CÂMARA MUNICIPAL DE TAPIRA

ESTADO DO PARANÁ

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

E mail: cmtapira@yahoo.com.br

Fone-Fax (44) 3679 1076

CNPJ: 72.540.578/0001-41

atendidas, permanecendo algumas fragilidades documentais e técnicas que podem comprometer a segurança jurídica da contratação pretendida.

Assim, recomenda-se que sejam observadas as seguintes providências:

apresentação de laudo técnico completo de avaliação imobiliária, elaborado por profissional habilitado ou comissão regularmente constituída, contendo metodologia de avaliação, memória de cálculo e estudo comparativo de mercado;

apresentação de justificativa técnica da escolha dos imóveis, demonstrando sua adequação à finalidade pretendida e a inexistência de alternativas mais vantajosas;

definição clara do interesse público envolvido na medida, com indicação das contrapartidas econômicas e sociais esperadas das empresas beneficiadas;

observância integral das exigências previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente quanto à instrução do processo administrativo de contratação.

Caso tais exigências não sejam observadas, a eventual aprovação da proposta legislativa poderá expor a Administração Pública e os agentes envolvidos a questionamentos por parte dos órgãos de controle.

Este é o parecer, com caráter meramente consultivo e não vinculante, cabendo ao Plenário da Câmara Municipal, no exercício de sua autonomia política e legislativa, deliberar sobre a matéria.

É o parecer.



CÂMARA MUNICIPAL DE TAPIRA

ESTADO DO PARANÁ

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

E mail: cmtapira@yahoo.com.br

Fone-Fax (44) 3679 1076

CNPJ: 72.540.578/0001-41

É o parecer.

Tapira/PR, 27 de março de 2026.

Dr. Joel Zarelli

OAB/PR 61859