



CÂMARA MUNICIPAL DE CAFEARA
Estado do Paraná

DEPARTAMENTO JURÍDICO

PARECER JURÍDICO

ASSUNTO: Parecer Jurídico sobre a legalidade do Projeto de Lei nº 26/2025, de autoria do Poder Executivo, que dispõe sobre autorização do Poder Legislativo para aquisição de imóveis para construção de uma creche municipal e de unidades habitacionais vinculadas ao Programa Casa Fácil Paraná.

Vistos, etc.

Trata-se de Projeto de Lei que visa autorização do Poder Legislativo municipal para que o Poder Executivo adquira 04 (quatro) imóveis para construção de uma creche municipal e de unidades habitacionais vinculadas ao Programa Casa Fácil Paraná.

O PL fora protocolado nesta Casa no dia 15/12/2025, ou seja, no último dia que antecede o recesso parlamentar de que trata o art. 13 da Lei Orgânica Municipal.

O PL veio acompanhado de avaliação técnica realizada pelo Engenheiro Civil do Poder Executivo, de Avaliação realizada por comissão de servidores e Vereadora, bem como cópia das matrículas dos imóveis pretendidos.

Pois bem.

A Lei Orgânica do Município prevê em seus art. 31, inciso X, e art. 94 que a aquisição de imóveis pelo Poder Executivo depende de prévia autorização legislativa. Sobre o assunto, a jurisprudência é farta no sentido de que são constitucionais as exigências de autorização legislativa para tal finalidade.

Analisando os documentos que instruem o PL nº 26/2025, verifica-se que a avaliação realizada pela Comissão de Avaliação não se mostra regular, uma vez que fora elaborada de forma genérica e sequer apontou os valores dos terrenos, seja de forma individual ou aglutinada, limitando-se a ponderar acerca de sua adequação às finalidades pretendidas pelo Poder Executivo, função esta que compete ao Engenheiro e não à comissão.

Importante frisar que a avaliação pela comissão não diz respeito à adequação e/ou viabilidade, mas sim aos valores atribuídos aos imóveis, sendo que não há nenhuma menção de valores no referido documento. Nesse particular, não basta a avaliação realizada unilateralmente pelo Engenheiro da Prefeitura, mas sim uma avaliação em que todos os membros sejam responsáveis pela indicação dos valores a que atribuem aos bens.

Ademais, recomenda-se que o Engenheiro que realizou a avaliação técnica não componha a comissão de avaliação mercadológica, uma vez que a sua análise já foi exposta na avaliação técnica, a qual também servirá de supedâneo para embasar a avaliação realizada pela comissão.

Assinado



CÂMARA MUNICIPAL DE CAFEARA
Estado do Paraná

DEPARTAMENTO JURÍDICO

Sugere-se, aliás, a observância dos incisos I, II e III do art. 74, §5º, da Lei de Licitações para melhor nortear a comissão:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

...

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

...

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Além disso, o PL deveria ser mais claro e específico sobre quais lotes serão destinados a cada finalidade. Por exemplo: quais serão destinados à creche e quais serão destinados às unidades habitacionais?

Aliás, sequer foram mencionadas quantas unidades habitacionais do Programa Casa Fácil Paraná serão construídas nos imóveis, indicando a área mínima exigida pela COHAPAR para a construção de cada unidade, ou mesmo certificação de forma técnica de que a área pretendida para a creche e para as unidades habitacionais atende às normas urbanísticas, de zoneamento e de ocupação do solo.

São informações relevantes tanto aos Vereadores como à própria população que será atendida com a nova creche municipal, inclusive em relação à localização pretendida para a construção da creche – defronte ao cemitério – o que demandaria, inclusive, por mera sugestão, a realização de uma audiência pública prévia, seja ela conduzida pelo Poder Executivo ou pelo Legislativo.

Ademais, em que pese o intuito do Município em adquirir imóvel para fins de construção de casas populares e creche, o que é louvável, tal feito não pode ser concretizado às pressas e nem à margem da lei, nem mesmo ante a alegação da

Assinado



CÂMARA MUNICIPAL DE CAFEARA
Estado do Paraná

DEPARTAMENTO JURÍDICO

possibilidade de o Município não ser beneficiado com o Programa acaso o projeto não seja aprovado.

Assim sendo, por se tratar de assunto afeto ao patrimônio público, cabe ao Município agir com cautela e com a observância do mínimo de técnica necessária atinente à questão.

Diante do exposto, este Departamento Jurídico opina pela **impossibilidade** de apreciação do Projeto de Lei em epígrafe por esta Casa até que a documentação seja regularizada.

De toda sorte, em respeito ao princípio da celeridade, recomenda-se à Comissão de Redação, Justiça e Legislação o envio de ofício ao Poder Executivo solicitando que o mesmo regularize as omissões aqui apontadas. Uma vez regularizados os documentos, imperioso que o Projeto retorne a este Departamento Jurídico para emissão de novo parecer.

Câmara Municipal de Cafeara (PR), 16 de dezembro de 2025.

LEONARDO FREGONESI DE MORAES
Procurador da Câmara Municipal
OAB/PR 68.566