



CÂMARA MUNICIPAL DE CAFEARA
Estado do Paraná

DEPARTAMENTO JURÍDICO

PARECER JURÍDICO

ASSUNTO: Parecer Jurídico sobre a legalidade do Projeto de Lei nº 02/2026, de autoria do Poder Executivo, que dispõe sobre autorização do Poder Legislativo para aquisição de imóveis para construção de uma creche municipal, de uma capela mortuária 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 09 (nove) imóveis para construção de uma creche municipal, de uma capela mortuária e de unidades habitacionais vinculadas ao Programa Casa Fácil Paraná.

O PL fora protocolado nesta Casa no dia 26/01/2026, ou seja, durante o recesso parlamentar de que trata o art. 13 da Lei Orgânica Municipal.

Quando de seu protocolo, o PL veio desacompanhado de documentos elementares, tais como - cópia do ato normativo que nomeou a comissão de avaliação de bens imóveis; - cópia integral de todas as matrículas imobiliárias dos imóveis que se pretende adquirir; - avaliação técnica individual de cada um dos imóveis, a cargo do Departamento de Engenharia da Prefeitura, indicando se os imóveis atendem às finalidades propostas; - avaliação mercadológica individual de cada um dos imóveis, a cargo da comissão de avaliação, a fim de corroborar o real valor de mercado de cada um deles, responsabilizando-se civil e criminalmente os membros da comissão por eventual supervalorização.

Em razão da ausência de documentos, na data de 03/02/2026 este Poder Legislativo encaminhou o Ofício nº ____/2026 ao Poder Executivo para que este providenciasse o envio da documentação a fim de que o PL pudesse ser analisado pela Câmara Municipal.

O Poder Executivo complementou a documentação na data de 05/02/2026.

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.

Em situações como tal é sugerível a observância dos incisos I, II e III do art. 74, §5º, da Lei de Licitações para melhor nortear a comissão de avaliação de bens:

Assinado



CÂMARA MUNICIPAL DE CAFEARA
Estado do Paraná

DEPARTAMENTO JURÍDICO

§ 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.

Analisando os documentos que instruem o PL nº 26/2025, verifica-se que comissão de avaliação corresponde às pessoas mencionadas na Portaria nº 03/2026 (fls. 68) e que as avaliações realizadas pela Comissão de Avaliação se mostram aparentemente regulares, eis que indicam que os valores pretendidos pelo Município são inferiores aos valores de mercado praticados no local, responsabilizando-se a comissão por eventual supervalorização dos imóveis.

Cumprе ressaltar que a comissão não indicou quais lotes disponíveis na cidade teriam valores superiores, limitando-se a indicar esta informação sem nenhum lastro comprobatório. O mesmo se repetiu em todas as avaliações.

Embora não tenha esclarecido questões técnicas de zoneamento urbano, o Engenheiro do Município também elaborou avaliação técnica, indicando que os pretensos imóveis são aptos para as finalidades pretendidas pela municipalidade e que os valores atribuídos aos lotes estão em consonância com os valores praticados no mercado.

Importante ressaltar, no entanto, que o item "4" do laudo de avaliação de fls. 20/21 indica 03 (três) imóveis paradigmas, porém não indica sequer a quais quadras e lotes eles se referem, limitando-se a indicar os nomes das ruas onde eles supostamente são localizados, o que, no entender deste Departamento Jurídico, fragiliza a avaliação. O mesmo se repetiu em todas as avaliações.

De toda sorte, tanto o Engenheiro como os membros da comissão de avaliação são responsáveis por eventual atribuição errônea de valores, sujeitando-se civil, administrativa e criminalmente pelas suas avaliações na condição de *múnus publico* que exerceram.

Por outro lado, desta vez o PL indica em quais lotes pretende-se a construção de cada benfeitoria, facilitando a análise pelos nobres Edis. São informações relevantes tanto aos Vereadores como à própria população que será atendida e que norteiam a viabilidade (ou não) das aquisições.

Adriano da



CÂMARA MUNICIPAL DE CAFEARA
Estado do Paraná

DEPARTAMENTO JURÍDICO

Diante do exposto, este Departamento Jurídico opina pela **legalidade** do projeto e pela **viabilidade** de apreciação por esta Casa, observadas as ressalvas mencionadas acima.

Câmara Municipal de Cafeara (PR), 09 de fevereiro de 2026.

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