



**CÂMARA DE VEREADORES
FRANCISCO BELTRÃO**
Nosso compromisso é
trabalhar por você!

@camarabeltrao

Rua Tenente Camargo, 2173 - Centro
Francisco Beltrão - PR

Francisco Beltrão/PR, 24 de março de 2025.

À Comissão de Infraestrutura Municipal
Ref.: Projeto de Lei nº. 11/2025 do Legislativo



**CÂMARA MUNICIPAL
DE FRANCISCO BELTRÃO**
PROTOCOLO

Em 21 / 03 / 25

às 15:14 horas, recebi o(a) presente.

Recebido

Rafael Zago

Responsável

PARECER JURÍDICO

O vereador Bruno Savarro, membro Relator da Comissão de Infraestrutura Municipal, solicitou parecer jurídico, com base na alínea "j" do artigo 35 do Regimento Interno da Câmara Municipal de Francisco Beltrão, para ser analisada a constitucionalidade e a legalidade do Projeto de Lei nº. 11/2025, de autoria do vereador Valmir Antonio Tonello, que dispõe sobre a vinculação dos contratos de locação celebrados pelo município de Francisco Beltrão à aprovação prévia da Câmara Municipal de Vereadores e dá outras providências.

O Projeto de Lei nº. 11/2025 estabelece a obrigatoriedade de aprovação prévia pelo Poder Legislativo Municipal dos contratos de locação celebrados pela municipalidade, com quórum de maioria absoluta, tornando nulo o contrato de locação em que não haja aprovação legislativa.

A locação de bens imóveis para a Administração Pública sempre foi objeto dos mais acalorados debates, notadamente porque trata de uma parte do Direito Administrativo mais voltado à utilização de normas do Direito Privado.

Prevalece o entendimento de que a relação jurídica locatícia entre o particular e a Administração Pública é contrato da administração (e não contrato administrativo). Isto é, a Administração Pública atua como se um particular fosse, aplicando-se, na essência, o regime de direito privado.

O primeiro aspecto a ser abordado é que a celebração de contratos de locação de imóveis é atividade tipicamente administrativa, cujo procedimento aparece disposto na nova lei de licitações.

CNPJ: 78.686.557/0001-15



Telefone: (46) 2601-0410

 franciscobeltrao.pr.leg.br

Instagram: @camarabeltrao



O artigo 51 da Lei nº 14.133/2021 estabelece que 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"*, ressalvando, para tanto, o disposto no inciso V do *caput* do artigo 74 da referida lei.

Por seu turno, o inciso V do *caput* do artigo 74 assinala que é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de, entre outros, *"aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha"*.

Da leitura desses dispositivos, extrai-se conclusão no sentido de que quando a Administração adota o regime jurídico da Lei nº 14.133/2021, entre os vários imóveis que podem satisfazer as condições por ela desejadas para ocupação, não mais se encontra na esfera do poder discricionário do gestor público a efetivação de sua locação por dispensa de licitação. A solução será, necessariamente, a realização de processo licitatório.

Por outro lado, se somente um único imóvel for capaz de atender à necessidade da Administração, estará, então, justificada a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, devendo ser observados, na contratação direta, os seguintes requisitos previstos no parágrafo 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021: 1) 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; 2) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; e 3) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Logo, a nova lei de licitações estabelece o regramento para o processo licitatório que objetiva a locação de imóveis para a administração.

Ou seja, quanto à locação de imóveis, cabe à administração a observância das normas sobre licitações e contratos (Lei 14.133/2021); e a execução da despesa pública deve cumprir a normatizações de direito financeiro previstas na lei 4.320/1964 e na lei Complementar 101/2000.





**CÂMARA DE VEREADORES
FRANCISCO BELTRÃO**

**Nosso compromisso é
trabalhar por você!**

@camarabeltrao

Rua Tenente Camargo, 2173 - Centro
Francisco Beltrão - PR

Neste contexto, ao se analisar o objetivo do projeto de lei, constata-se que se busca criar uma nova condição para a validade do contrato de locação de imóveis firmado pela administração, qual seja, a autorização legislativa.

Observa-se, contudo, que condicionar a validade do contrato de locação de imóveis firmado pela administração mediante aprovação legislativa afronta a autonomia e a separação dos Poderes, previsto no art. 2º da Constituição Federal, extrapolando os razoáveis termos do controle externo ao qual se refere à Constituição Federal, na medida em que atribui à Câmara um ato de controle prévio inexistente.

Ora, subordinar os contratos de locação firmados entre o Município e particulares e entidades à aprovação do Legislativo, importa em flagrante ingerência indevida do Legislativo em atos da competência exclusiva do Prefeito Municipal. Este pode praticar os atos de administração ordinária independentemente de autorização especial da Câmara, inserindo-se nessa categoria os contratos de locação de bens que necessita o Município firmar para instalar suas Secretarias e Órgãos, para o bom funcionamento dos serviços públicos.

Selecionamos os seguintes julgados do Supremo Tribunal Federal, que expressam a inconstitucionalidade de normas que subordinam contratos à aprovação prévia do Poder Legislativo:

CONSTITUCIONAL. CONVÊNIOS, ACORDOS, CONTRATOS, AJUSTES E INSTRUMENTOS CONGÊNERES. APROVAÇÃO DA ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA: INCONSTITUCIONALIDADE.

I – Normas que subordinam convênios, ajustes, acordos e instrumentos congêneres celebrados pelo Poder Executivo estadual à aprovação da Assembleia Legislativa: inconstitucionalidade.

II – Suspensão cautelar da Lei nº 10.865/98, do Estado de Santa Catarina.” (Origem: ADIMC-1865/SC; pub. DJ. DATA: 12/03/99 – PP. 00002 EMENT. VOL.-01942-01 PP-00102; Rel. Min. Carlos Velloso; Julg. 04/02/1999 – Tribunal Pleno.





**CÂMARA DE VEREADORES
FRANCISCO BELTRÃO**

**Nosso compromisso é
trabalhar por você!**

@camarabeltrao

Rua Tenente Camargo, 2173 - Centro
Francisco Beltrão - PR

CONSTITUCIONAL. CONVÊNIOS, ACORDOS, CONTRATOS E ATOS DE SECRETÁRIOS DE ESTADO. APROVAÇÃO DA ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA: INCONSTITUCIONALIDADE. I. - Norma que subordina convênios, acordos, contratos e atos de Secretários de Estado à aprovação da Assembleia Legislativa: inconstitucionalidade, porque ofensiva ao princípio da independência e harmonia dos poderes. C.F., art. 2º. II. - Inconstitucionalidade dos incisos XX e XXXI do art. 99 da Constituição do Estado do Rio de Janeiro. III. - Ação direta de inconstitucionalidade julgada procedente. ADI 676, julgada sob a relatoria do Ministro Carlos Veloso.

Também destacamos o Enunciado nº. 18 do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais:

Enunciado nº 18

Órgão Julgador:

Corte Superior do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais.

Data do Julgamento: 27/09/2006

Data da Publicação/Fonte: DJ de 09/11/2006, p. 55; DJ de 14/11/2006, p. 70; DJ de 21/11/2006, p. 47.

Enunciado: É inconstitucional lei municipal que exige prévia autorização legislativa para a celebração de convênios e contratos, pelo Poder Executivo.

Face a todo o exposto, com fundamento em nosso Direito Positivo e em posicionamento do Supremo Tribunal Federal, conclui-se pela inconstitucionalidade formal desta Proposição, pois os Atos de administração ordinária, inserindo-se nessa categoria os contratos de locação de bens que necessita o Município para instalar suas Secretarias e Órgãos, para o bom funcionamento dos serviços públicos, são atividades próprias e privativas da função executiva que não pode a Câmara condicioná-las a sua aprovação.

Conforme acima exposto, por entender ser inconstitucional a necessidade de autorização legislativa para que o Prefeito Municipal possa celebrar a locação de bens imóveis, considero não haver condições para o regular trâmite do Projeto de Lei nº. 11/2025.





**CÂMARA DE VEREADORES
FRANCISCO BELTRÃO**
Nosso compromisso é
trabalhar por você!

@camarabeltrao

Rua Tenente Camargo, 2173 - Centro
Francisco Beltrão - PR

Por fim, salientamos que o parecer jurídico não possui caráter vinculativo em relação às decisões das comissões permanentes e dos demais vereadores do parlamento municipal, os quais têm a discricionariedade para tomar suas decisões e expressar seus votos quanto ao mérito.

É o parecer.

Fabrício Mazon
Advogado da Câmara Municipal
de Francisco Beltrão - PR
OAB/PR 36.868

