



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

MENSAGEM Nº 75, DE 27 DE JULHO DE 2023

A Sua Excelência o Senhor

SAULO MARIANO RODRIGUES NEVES JUNIOR

Presidente da Câmara Municipal da Serra

Senhor Presidente,

Remeto ao Poder Legislativo de nosso Município o Projeto de Lei em anexo, que dispõe sobre a regularização fundiária de imóveis urbanos de propriedade do Município da Serra historicamente ocupados por organizações religiosas de qualquer culto.

As organizações religiosas, em sua essência, além da prática do culto e da fé, também promovem ações que influem, diretamente, na resolução interpessoal de conflitos, na ajuda humanitária e no desenvolvimento humano, mundo afora. Aliás, não é preciso ser religioso para entender que os valores fundamentais da civilização ocidental têm como base a religião, sendo um desses valores fundamentais o próprio conceito de dignidade e do valor inerente ao ser humano.

Ao realizar suas atividades em espaços geográficos atrelados ao Município, alheios a suas esferas patrimoniais, as organizações religiosas acabam suportando o grave ônus da insegurança jurídica decorrente de tal situação de informalidade, visto que coexistem com a ameaça de terem, em algum tempo, derrubados seus templos, além de não conseguirem contar com a obtenção de crédito lastreado no domínio formal para o melhoramento de sua estrutura e da execução de suas relevantes funções sociais.

A fim de levar paz e segurança jurídica a essas instituições, o projeto de lei em comento busca legalizar as ocupações de áreas públicas efetuadas por organizações religiosas de qualquer credo, mediante alienação ou concessão de direito real de uso, em conformidade com os princípios constitucionais da impessoalidade, da laicidade, da moralidade, da legalidade e da indisponibilidade do patrimônio público.

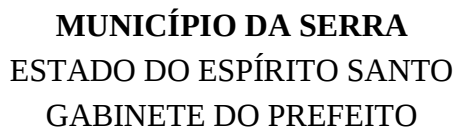
Desse modo, considerando a premente necessidade de conferir tratamento isonômico e segurança jurídica às regularizações de imóveis urbanos municipais ocupados, historicamente, por organizações religiosas de quaisquer credos, solicito de Vossas Excelências que apreciem o Projeto em anexo com bastante desvelo e em regime de urgência.

Palácio Municipal em Serra, aos 27 de julho de 2023.

ANTÔNIO SERGIO ALVES VIDIGAL
Prefeito Municipal

Processo nº 23194/2023

Rua Maestro Antônio Cícero, nº 111, Centro - Serra/ES – CEP: 29176-100
e-mail: gab.prefeito@serra.es.gov.br



INSTITUI A POLÍTICA PÚBLICA DE
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE IMÓVEIS
URBANOS DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO
DA SERRA HISTORICAMENTE OCUPADOS
POR ORGANIZAÇÕES RELIGIOSAS DE
QUALQUER CULTO E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

II - concessão de direito real de uso – CDRU, com opção de compra.



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

Parágrafo único. Não possuindo a organização religiosa meios que lhe permitam pagar o valor para aquisição do imóvel, a regularização, em caráter subsidiário, dar-se-á por meio de concessão de direito real de uso, mediante pagamento de preço público ou contraprestação de serviços gratuitos para a comunidade, na forma prevista nesta lei.

Art. 4º Na regularização fundiária de imóveis urbanos de propriedade do Município da Serra historicamente ocupados por organizações religiosas de qualquer culto serão aplicados, no que couber, os dispositivos desta lei, e dispensados os procedimentos licitatórios exigidos pela legislação que estabelece normas gerais de licitação e contratação para o Município.

Art. 5º Os imóveis públicos objeto da regularização fundiária prevista nesta lei deverão ser desafetados de sua primitiva condição de bens indisponíveis, passando à categoria de bens disponíveis.

CAPÍTULO II
DOS PROCEDIMENTOS PARA A ALIENAÇÃO POR MEIO DE AQUISIÇÃO DIRETA

Art. 6º O preço de venda do imóvel para a organização religiosa que preencher os requisitos para a sua aquisição, nos termos desta lei, dar-se-á segundo o valor de avaliação procedida pela Comissão Municipal Permanente para Efeitos de Avaliação de Imóveis (CEAVI), sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

Art. 7º A aquisição poderá ser parcelada mediante pagamento de sinal correspondente a 5% (cinco por cento) do valor de aquisição, e o restante em até 240 (duzentas e quarenta) prestações mensais e consecutivas, observando-se, como parcela mínima, a quantia correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor do salário mínimo vigente, atualizadas monetariamente por índice de correção oficial.

§ 1º Sobre o parcelamento do valor dos imóveis, previsto no caput deste artigo, não há incidência de juros remuneratórios ou compensatórios.

§ 2º O valor das parcelas deverá ser atualizado anualmente, na data de aniversário da celebração da respectiva escritura pública com alienação fiduciária, tomando-se por base o índice de correção oficial do Município da Serra.

§ 3º Em caso de atraso no pagamento, incidirão juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

§ 4º Vencidas 3 (três) prestações consecutivas e não pagas no prazo de 30 (trinta) dias contados da intimação da adquirente por mensagem eletrônica ou, se infrutífera esta, da publicação de aviso no Diário Oficial do Município, dar-se-á o vencimento antecipado da dívida e a imediata execução do contrato.

§ 5º É de responsabilidade da adquirente manter atualizado os dados cadastrais junto ao Município, inclusive o endereço eletrônico onde receberá notificações e intimações, devendo informar sempre



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

que houver alteração das informações cadastradas, presumindo-se válidas as intimações e notificações dirigidas ao endereço eletrônico constante do cadastro municipal.

§ 6º Enquanto não houver a completa quitação do preço, permanecerá o imóvel gravado com cláusula de inalienabilidade, sendo vedada a sua doação, venda ou locação, sob pena de sua reversão ao domínio do Município.

§ 7º Em caso de reversão de domínio, na forma do parágrafo anterior, não será devida a devolução dos valores pagos pela aquisição ou de qualquer indenização por benfeitorias e acessões realizadas.

Art. 8º Em caso de compra à vista, garante-se à organização religiosa adquirente do imóvel o direito de obter redução no valor de compra, em percentual de 10% (dez por cento) no valor do preço a ser praticado.

Art. 9º O pagamento de taxas, emolumentos e demais despesas referentes à aquisição e compra é de responsabilidade da organização religiosa.

Art. 10. A venda direta prevista neste capítulo poderá ser concedida para mais de um imóvel, por organização religiosa beneficiária, desde que obedecidos os requisitos para a regularização fundiária de que trata esta lei.

Art. 11. A venda direta de que trata este capítulo deverá obedecer aos demais dispositivos legais aplicáveis à matéria, ficando o Município com a propriedade fiduciária dos bens alienados até a quitação integral, mediante cláusula contratual expressa.

CAPÍTULO III
DOS PROCEDIMENTOS PARA A CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO, MEDIANTE
PAGAMENTO DE PREÇO PÚBLICO OU CONTRAPRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
GRATUITOS PARA A COMUNIDADE

Art. 12. A regularização fundiária, como direito real resolúvel, de forma alternativa à aquisição e compra, poderá ser realizada por concessão de direito real de uso, mediante pagamento de preço público ou contraprestação de serviços gratuitos para a comunidade, quando a organização religiosa historicamente ocupante de imóvel urbano de propriedade do Município comprovadamente não possuir meios que lhe permitam pagar o valor para a aquisição do imóvel ocupado.

Parágrafo único. O prazo máximo da concessão, contado da subscrição do ajuste respectivo, admitida 1 (uma) renovação, não poderá ser superior a 30 (trinta) anos, podendo ser revogada na hipótese de ao imóvel ser dada destinação diversa ou que contrarie o interesse público.

Art. 13. A concessão de direito real de uso será celebrada por escritura pública e deve conter, sem prejuízo de outras previstas em decreto regulamentar, cláusulas expressas sobre:

I - obrigação de manutenção da destinação principal do imóvel para atividades religiosas;



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

II - vedação de exploração de atividade comercial no imóvel concedido, exceto as atividades acessórias de manutenção relacionadas à atividade fim da organização religiosa;

III - proibição de transferência da condição de concessionária a terceiros;

IV - proibição de parcelamento irregular do solo;

V - inexistência de direito a indenização em face do Município por benfeitorias e acessões incorporadas, quando do encerramento da concessão de direito real de uso por qualquer motivo;

VI - responsabilidade da concessionária por suportar, de forma única e exclusiva, todos os tributos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel concedido, inclusive emolumentos cartoriais de notas e de registro;

VII - obrigação da concessionária de conservação do imóvel cujo uso lhe foi concedido;

VIII - reversão do domínio do imóvel para o Município no caso de a organização religiosa não cumprir com sua finalidade ou alterar o uso destinado ao imóvel ou que contrarie o interesse público;

IX - hipóteses de extinção da concessão.

Art. 14. O imóvel somente pode ser alienado pelo Município, na vigência da concessão de direito real de uso, em caso de solicitação da concessionária, ocasião em que será considerada extinta a concessão.

Seção I

Da Concessão de Direito Real de Uso, Mediante Pagamento de Preço Público Mensal

Art. 15. Na modalidade de concessão de direito real de uso de imóvel urbano de propriedade do Município, mediante pagamento de preço público mensal, as organizações religiosas deverão efetuar o respectivo pagamento, a partir da assinatura da escritura pública.

Art. 16. O preço público mensal da concessão será definido pelo valor de avaliação do imóvel, procedida pela Comissão Municipal Permanente para Efeitos de Avaliação de Imóveis (CEAVI).

§ 1º O preço público mensal será de 0,10% (zero vírgula dez por cento) do valor de avaliação.

§ 2º O preço público da concessão será calculado em reais na assinatura da escritura pública de concessão de direito real de uso.

§ 3º Sobre o valor do preço público incide desconto de antecipação em caso de pagamento antecipado, à vista, referente ao total anual, no percentual de 20% (vinte por cento).



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

§ 4º A cada 3 (três) anos, contados da assinatura da escritura pública de concessão, caso seja constatada relevante alteração mercadológica, é permitida a revisão do valor-base de incidência do preço público, a qual se dará de ofício, por decisão fundamentada da Secretaria Municipal de Gestão e Planejamento (SEGEPLAN), ou a pedido da concessionária, mediante solicitação de nova avaliação do imóvel pelo Município e posterior decisão da Secretaria Municipal.

§ 5º Os valores definidos no § 1º deste artigo serão atualizados anualmente, na data de aniversário da publicação desta lei, tomando-se por base o índice de correção oficial do Município da Serra.

Seção II
Da Concessão de Direito Real de Uso, Mediante Contraprestação de Serviços Gratuitos para a Comunidade

Art. 17. Para análise da possibilidade de adoção da modalidade de concessão de direito real de uso, mediante contraprestação de serviços gratuitos para a comunidade, a organização religiosa deve apresentar plano de trabalho bienal com a programação de atividades desportivas, educacionais, culturais, de saúde pública, de ações sociais, recreativas, de lazer ou de conveniência social a serem promovidas à comunidade.

§ 1º O plano de trabalho deve contemplar, discriminadamente, os serviços, programas ou projetos de natureza contínua, planejada, frequente e gratuita para os atendidos, bem como demonstrar o enquadramento nos critérios do § 3º deste artigo.

§ 2º O plano de trabalho deverá ser formalmente apresentado pela organização religiosa, junto ao requerimento de concessão.

§ 3º O plano de trabalho deve ser previamente aprovado pela Secretaria Municipal competente para a matéria nele tratada, atendidos os critérios de:

- I - viabilidade jurídica, econômica e operacional do serviço, programa ou projeto;
- II - relevância do serviço, programa ou projeto, em termos de impacto social;
- III - número mínimo de pessoas físicas a serem efetivamente atendidas por mês; e
- IV - mínimo de 8 horas semanais de atendimento, durante todo o período da concessão pleiteada.

§ 4º Os serviços, programas ou projetos devem ser executados no próprio imóvel.

§ 5º Na análise do plano de trabalho, a Secretaria Municipal competente poderá solicitar alterações ou complemento no plano apresentado e na documentação, bem como realizar ou determinar diligências antes da aprovação.

§ 6º A fiscalização da execução do plano de trabalho apresentado pela organização religiosa deverá ser realizada pela Secretaria Municipal responsável pela sua análise e aprovação.



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

§ 7º Não caracteriza descumprimento legal ou contratual o período em que o plano de trabalho não possa ser executado, total ou parcialmente, por motivos não imputáveis à concessionária.

§ 8º Ao longo da concessão, o plano de trabalho bienal deve ser reapresentado antes de findo cada período de 2 (dois) anos, juntamente com o relatório do período vencido, podendo o plano de trabalho ser alterado, mediante prévia análise e aprovação pela Secretaria Municipal competente para a sua fiscalização, desde que atendidos os requisitos desta lei e nos decretos municipais regulamentares.

§ 9º A revogação pelo Município do enquadramento da modalidade de concessão de que trata este artigo, por descumprimento legal ou contratual, deverá ser precedida de contraditório e ampla defesa e implicará na retomada imediata de pagamento do preço público mensal, sendo vedado o deferimento de novo enquadramento por 12 (doze) meses, contados da decisão de revogação.

CAPÍTULO IV
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 18. À Secretaria Municipal de Gestão e Planejamento (SEGEPLAN), por meio do Departamento de Patrimônio, ficará responsável para acompanhar a regularidade documental e providências relativas à formalização dos atos junto aos Cartórios de Notas, de Registros de Imóveis e de setores internos, e à Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB) incumbe operacionalizar os mecanismos de regularização fundiária disposto nesta lei.

Art. 19. Com o registro da aquisição e compra ou da concessão de direito real de uso, passará a organização religiosa beneficiária a responder por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o imóvel e as suas rendas.

Art. 20. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Palácio Municipal em Serra, aos de de 2023.

ANTÔNIO SERGIO ALVES VIDIGAL
Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DA SERRA
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
GABINETE DO PREFEITO

JUSTIFICATIVA

No Município da Serra/ES, a exemplo do que ocorre em várias cidades brasileiras, diversas áreas públicas foram ocupadas, historicamente, por organizações religiosas, com a omissão ou com a anuência do Poder Público, por meio de doações ou de concessões de uso, formalizadas, contudo, sem a observância de critérios claros e objetivos, garantidores de tratamento isonômico a todos os credos.

Objetivando reverter o cenário de insegurança jurídica que acometia as instituições em comento, em claro reconhecimento do relevante papel social desempenhados por templos religiosos diversos, a tentativa de regularização mediante doação (a título gratuito, geralmente), não precedida de licitação na modalidade concorrência, aparentava o remédio possível, conquanto de legalidade questionável.

Apesar do indubitável esforço legal empreendido para solucionar o imbróglio, as doações de áreas públicas em favor de algumas organizações religiosas, segundo precedentes de incontáveis tribunais de contas, ofendia a princípios constitucionais caríssimos ao Estado Democrático de Direitos, tais como a isonomia, a laicidade e a moralidade administrativa, porquanto acabava privilegiando algumas denominações em detrimentos de outras, visto que essas legislações regulamentavam situações específicas/individuais e, ainda, dispunham, sem a exigência de qualquer contrapartida, de patrimônio público.

Nessa ordem de ideias, a legislação ora encaminhada para apreciação dos ilustres vereadores, ao instituir a política pública de regularização fundiária de imóveis historicamente ocupados por organizações religiosas, objetiva estabelecer critérios objetivos, isonômicos e constitucionais, a fim de garantir segurança jurídica, paz e tranquilidade às organizações religiosas em consonância com o arcabouço normativo pátrio atual.

A regularização fundiária traz benefícios múltiplos, pois promove o desenvolvimento urbano e social da área atingida, incrementa a arrecadação do município e permite a geração de crédito lastreado em garantia real, com menores taxas de juros, ou seja, movimenta toda a economia do Município. Portanto, dentro da legalidade, deve ser desejada, mais ainda, perseguida pelo Poder Público, pelos beneficiários e pelos profissionais da área.