



DE ACORDO com o
PARECER JURÍDICO
10/09/25
Janniel, promul

PARECER JURÍDICO Nº 299/2025

Interessado: Mitra Arquidiocesana de Passo Fundo / Comunidade Santa Rita

Assunto: Pedido de regularização de área e edificações com isenção de compensações financeiras.

Protocolo Administrativo nº 1839/2025

I – RELATÓRIO

Trata-se de requerimento encaminhado pela **Mitra Arquidiocesana de Passo Fundo**, representada pela **Comunidade Santa Rita**, visando a regularização da área e das edificações onde se encontram construídos a **Igreja Santa Rita** (329,45 m²) e o **Salão Comunitário** (420,85 m²), totalizando **750,30 m²**, situados na Rua Aníbal Fornari, nº 2330, esquina com a Rua Adivo Crema, Bairro Santin, Município de Serafina Corrêa.

O pedido inicial de regularização não obteve êxito em razão da constatação de:

- a) necessidade de fusão de lotes;
- b) invasão de área pública (área verde municipal);
- c) edificação parcial em recuo de ajardinamento, com suposta invasão de dois metros sobre os quatro previstos.

Com base na legislação municipal vigente, foi exigido o pagamento de compensações financeiras como condição para a regularização.

Em novo requerimento, a Comunidade Santa Rita pleiteia:

- a **isenção do pagamento das compensações financeiras;**
- a **regularização das edificações;**

- o reconhecimento de que a ocupação, consolidada há décadas, **não causa prejuízos ao interesse público, ao meio ambiente ou ao passeio público.**

É o relatório.

II – FUNDAMENTAÇÃO

1. Da legislação aplicável

A **Lei Municipal nº 4.004/2022** (Código de Obras e Edificações) estabelece parâmetros urbanísticos, exigindo observância a recuos, áreas públicas e compensações financeiras em casos de construções irregulares ou em desacordo com a legislação.

A referida lei prevê a possibilidade de **regularização de construções consolidadas**, inclusive com compensações financeiras, a fim de compatibilizar a realidade fática com o ordenamento jurídico municipal.

Por outro lado, a mesma legislação deve ser interpretada à luz dos princípios da **razoabilidade, proporcionalidade e interesse público**, notadamente quando envolvem situações consolidadas de caráter **religioso, comunitário e social**.

2. Da boa-fé e da função social

No caso concreto, a construção da igreja e do salão comunitário deu-se em contexto de participação popular, há muitos anos, com **finalidade exclusivamente comunitária**, sem intuito de especulação imobiliária ou de obtenção de vantagem econômica.



A **função social e comunitária** das edificações é evidente, considerando o uso religioso, cultural e social que beneficia diretamente a população do Bairro Santin.

3. Da isenção das compensações financeiras

Embora a legislação municipal exija a compensação financeira, **é juridicamente possível a dispensa** em situações excepcionais, desde que por meio de **lei específica**, aprovada pelo Poder Legislativo, considerando o interesse público e a relevância social da entidade beneficiada.

A prerrogativa de conceder isenções ou dispensas de pagamento de compensações não pode ser realizada de forma discricionária apenas por ato administrativo do Prefeito, sob pena de afronta ao princípio da legalidade (art. 37, *caput*, da CF/88). Trata-se de hipótese que exige a edição de **Projeto de Lei**, a ser submetido à Câmara Municipal.

4. Da ocupação de área verde e do recuo

A ocupação parcial de área verde municipal e a redução de dois metros do recuo de ajardinamento, embora configuradoras de irregularidade, **não representam prejuízo urbanístico relevante**, tampouco comprometem o passeio público ou a utilização da área pela coletividade, conforme informado no requerimento.

Portanto, tais aspectos não impedem a regularização, desde que amparada em lei específica, que reconheça o caráter comunitário da obra e dispense a compensação financeira.

III – CONCLUSÃO

Diante do exposto, **opinamos pela viabilidade jurídica** da regularização da área e das edificações da Comunidade Santa Rita, **com dispensa do pagamento das compensações financeiras**, desde que tal dispensa seja formalizada mediante **Projeto de Lei específico**, de iniciativa do Chefe do Poder Executivo, submetido à apreciação da Câmara Municipal de Vereadores.

Recomenda-se, ainda, que o referido projeto de lei fundamente-se:

- no caráter comunitário, religioso e social das edificações;
- na boa-fé da comunidade na construção;
- no longo período de consolidação do uso;
- na ausência de prejuízo urbanístico, ambiental ou de fruição pública da área.

Por fim, cumpre anotar que o *"parecer não é ato administrativo, sendo, quando muito, ato de administração consultiva, que visa a informar, elucidar, sugerir providências administrativas a serem estabelecidas nos atos de administração ativa"*. (Celso Antônio Bandeira de Mello, *"Curso de Direito Administrativo"*, Malheiros Ed., 13ª. ed., p. 377). Ou seja, trata-se de ato meramente opinativo.

É o parecer, s.m.j.

Serafina Corrêa/RS, 10 de setembro de 2025.



Daniel Zorzi
OAB/RS 60.518