

PARECER JURÍDICO nº 166/2025

I – RELATÓRIO

O Projeto de Lei autoriza:

1. a desafetação de área pública de uso comum do povo (uso institucional) de 66,23m²;
2. a transferência da propriedade dessa fração à Mitra Arquidiocesana (Comunidade Santa Rita);
3. a regularização das edificações existentes, mesmo que em desacordo com o Plano Diretor;
4. a isenção de compensações financeiras exigidas por legislação de regularização de obras.

A área já se encontra há décadas ocupada por edificações comunitárias (Igreja e Salão), construídas em regime de boa-fé pela comunidade local.

II – FUNDAMENTAÇÃO

A Constituição Federal, art. 30, I e VIII, estabelece que compete ao Município:

legislar sobre assuntos de interesse local;
ordenar o uso, o parcelamento e ocupação do solo urbano;
administrar seus bens.

Assim, a matéria (desafetação, alienação de imóvel público e regularização urbanística) é de competência municipal, sem vício de iniciativa.

A área está classificada como bem de uso comum do povo.

Para que um bem público dessa categoria seja alienado, é necessário:

1. lei autorizativa de desafetação;
2. após a desafetação, o bem passa ao patrimônio dominical, podendo ser alienado.

O PL cumpre exatamente esse rito:

Assessoria Jurídica da Câmara Municipal de Serafina Corrêa/RS

Art. 1º: desafeta;

Parágrafo único: converte em bem dominical;

Art. 2º: autoriza alienação.

Portanto, não há irregularidade procedimental.

A Constituição Federal, art. 19, I, veda ao Estado: “manter relações de dependência ou aliança com cultos religiosos, ressalvada a colaboração de interesse público”.

O STF consolidou entendimento de que: a doação ou cessão de bens públicos a entidades religiosas é constitucional se houver interesse público, finalidade social e ausência de favorecimento pessoal ou econômico.

No caso concreto: a área é mínima (66,23m²); edificações já existem há décadas e têm finalidade comunitária, social e religiosa; trata-se de mera regularização fática, sem benefício econômico exclusivo e sem prejuízo ao patrimônio público; não há exploração comercial.

Atende à exigência de colaboração de interesse público sem violar a laicidade estatal. Assim, a transferência é constitucional, pois visa regularizar situação consolidada, sem afronta ao art. 19 da CF.

O PL autoriza: “regularização das edificações “mesmo que em desacordo com o Plano Diretor”.

Essa autorização deve observar:

- a) função social da propriedade (CF, art. 182);
- b) poder de polícia urbanística do Município;
- c) ausência de prejuízo urbanístico ou ambiental.

A exposição de motivos demonstra:

- a) inexistência de impacto urbanístico ou ambiental;
- b) inexistência de prejuízo ao viário público;
- c) ocupação consolidada e benéfica à coletividade.

Assessoria Jurídica da Câmara Municipal de Serafina Corrêa/RS

O Município, como ente competente para gerir seu Plano Diretor, pode excepcionalizar regras urbanísticas, desde que por lei específica e com fundamentação técnica, o que está demonstrado.

Portanto, não há inconstitucionalidade, desde que mantida a motivação técnica anexada ao PL.

O PL isenta a Mitra de pagar compensações previstas na Lei Municipal nº 4.004/2022 e Decreto 1.181/2022.

É constitucional, desde que: a) a isenção seja concedida por lei, como exige o art. 150, §6º da CF (aplicável por analogia às vantagens urbanísticas); b) haja interesse público, devidamente justificado (caráter comunitário, ausência de dano ao Município); c) não haja renúncia de receita sem compensação.

Aqui, não se trata de receita tributária, mas de compensação urbanística, portanto não se exige estimativa de impacto financeira (LRF art. 14 não se aplica).

A área é de dimensão mínima e já está incorporada ao uso comunitário há décadas.

O PL observa: a) segurança jurídica (regularização de fato consolidado); b) proporcionalidade (regularização específica para área exígua); c) interesse público (atividades sociais e comunitárias); d) função social da propriedade.

A medida não causa prejuízo ao Município.

III – CONCLUSÃO

Opino pela viabilidade jurídica do PL 139 de 2025.

09/12/2025

Camila Dors Gasparotto

OAB/RS 98969

Assessora Jurídica