



LEI Nº 1.454/2024, DE 26 DE JUNHO DE 2024.

**“DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DE
IMÓVEIS OCUPADOS POR ORGANIZAÇÕES
RELIGIOSAS DE QUALQUER CULTO E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”**

**A CÂMARA MUNICIPAL DE CIDADE OCIDENTAL, ESTADO DE
GOIÁS, aprovou e Eu, PREFEITO MUNICIPAL, sanciono a seguinte Lei:**

Art. 1º - Fica o Poder Executivo, nos termos desta Lei, autorizado a promover regularização fundiária de imóveis públicos urbanos de seu patrimônio e os imóveis de propriedade das entidades religiosas, historicamente ocupados por organizações religiosas, abrangendo ainda os espaços destinados às atividades sociais, como casa pastoral, abrigos, educacional e paroquial e demais instalações utilizadas para fins análogos.

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei, são consideradas organizações religiosas aquelas pessoas jurídicas de direito privado, na forma do art. 44, IV, do Código Civil, destinadas a fins exclusivamente religiosos, nenhuma relevância possuindo a forma por elas assumida (igreja, mosteiro, convento, terreiro, templo, mesquita, sinagoga e congêneres).

TÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 2º - A regularização que trata esta Lei dar-se-á para fins de expedição do respectivo Alvará de Licença de Localização e Funcionamento e para emissão simultânea do Alvará de Construção e Carta de Habite-se da construção já existente.



Art. 3º - Anteriormente à adoção de qualquer procedimento para viabilizar a regularização da organização religiosa interessada, deverá a Secretaria de Planejamento Urbano, Mobilidade e Habitação, realizar vistoria do imóvel público e elaborar relatório, a fim de promover a sua adequada identificação.

Art. 4º - As construções existentes nos terrenos objeto de regularização passam a ser considerados não-conforme, mas uma não-conformidade tolerada, sujeita às restrições própria do regime jurídico dessa situação.

Parágrafo Único – Ficam proibidas ampliações que agravem a desconformidade, devendo ser respeitadas as regras de ocupação do solo no caso de demolição e reedificação, admitindo-se e tão somente reformas essenciais à segurança e à higiene.

Art. 5º - Para fins de regularização das organizações religiosas de que trata esta Lei, serão toleradas as não conformidades relativas aos parâmetros urbanísticos de metragem mínima do lote, vagas de estacionamento, área permeável, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, recuos mínimos, bem como zoneamento urbano.

Art. 6º - Para a regularização prevista nesta Lei, a organização religiosa deverá, obrigatoriamente, atender aos seguintes requisitos:

I – Atender à legislação ambiental municipal e federal no que diz respeito à necessidade de licenciamento e conservação de Áreas de Preservação Permanente (APP);

II – As edificações devem estar totalmente compreendidas nas dimensões do seu terreno de registro e não podem ter aberturas ou interferências aos lotes vizinhos;

III – As edificações cuja taxa de permeabilidade estiver em desacordo com a legislação urbanística, deverão promover medida compensatória através de



solução técnica que aumente a permeabilidade do lote, seja por meio de poços de infiltração ou outra alternativa comprovadamente eficiente para essa finalidade;

IV - O acesso ao estabelecimento religioso deverá ser acessível aos portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, com supressão de barreiras e obstáculos nas vias e espaços públicos e com possibilidade e condição de alcance para utilização, com segurança e autonomia, respeitando aos regramentos estabelecidos pela NBR9050 e Lei Federal 10.098/2000;

V - A edificação deverá ter desempenho acústico em conformidade com ABNT NBR 10.151 (Acústica - Avaliação do ruído em áreas habitadas, visando o conforto da comunidade), devendo adotar medidas que controlem e atenuem os ruídos internos e externos da edificação de modo a atender as condições exigíveis para avaliação da aceitabilidade do ruído em comunidades, independente da existência de reclamações. O ruído aceitável deverá ser compatível com o zoneamento em que a construção foi erguida.

VI – Deverá ser comprovada a segurança da edificação por meio de Laudo Técnico de Segurança e Estabilidade da obra elaborado por profissional legalmente habilitado e registrado no CREA/CAU, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART. O laudo deverá avaliar a segurança estrutural da edificação e elencar as informações acerca das características da construção.

VII – Apresentar Certificado de Conformidade emitido pelo Corpo de Bombeiros do Estado de Goiás;

TÍTULO II

DOS PROCEDIMENTOS PARA A CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

[Handwritten signature]



Art. 7º - A regularização fundiária na ocupação de imóvel público municipal dar-se-á por meio de processo administrativo próprio, e atendidos os seguintes requisitos:

I – encontrar-se a organização religiosa, até a data da publicação desta lei, em caráter ininterrupto, na ocupação de imóvel público municipal, comprovado documentalmente e por meio idôneo a sua posse;

II – exercer no imóvel, em caráter próprio e com exclusividade, as suas atividades de caráter religioso.

Parágrafo único - A regularização que trata o caput, dar-se-á por meio de concessão de direito real de uso, de forma onerosa.

Art. 8º - Para o cômputo da contraprestação mensal a ser adimplida pela concessionária, serão adotados os seguintes critérios:

I – o imóvel deverá ser anualmente avaliado, a fim de se calcular o seu valor de mercado, pela Secretaria Municipal de Finanças e Planejamento Governamental,

II- a importância da contraprestação mensal a ser adimplida pela concessionária corresponderá entre 0,1% (um décimo por cento) a 0,5 (cinco décimos por cento) do valor da avaliação do imóvel, nos termos do decreto regulamentador.

Parágrafo único. A inadimplência de mais de seis contraprestações que refere este artigo, implicará na revogação da concessão, que se dará por meio de procedimento próprio, observados o contraditório e ampla defesa.

Art. 9º - São obrigações da concessionária:

I – respeitar e dar cumprimento à finalidade para a qual foi estabelecida a concessão;

II – conservar o bem cujo uso lhe foi concedido;

III – responder pelas tarifas dos serviços públicos subjacentes ao imóvel.



Parágrafo único. A violação ao disposto no inciso I deste artigo importará na extinção do direito real de uso por parte da organização religiosa, competindo à Procuradoria-Geral do Município (PGM) adotar as providências pertinentes.

Art. 10 - O prazo da concessão, contado da subscrição do ajuste respectivo é de 15 (quinze anos), admitida 1 (uma) única renovação por igual período, podendo ser revogada na hipótese de ao imóvel ser dada destinação diversa ou que contrarie o interesse público.

TÍTULO III

DOS PROCEDIMENTOS PARA A REGULARIZAÇÃO EM IMÓVEIS PARTICULARES

Art. 11 - A regularização fundiária em imóveis particulares dar-se-á, à requerimento do proprietário, por meio de processo administrativo próprio, e atendidos os seguintes requisitos:

I – encontrar-se a organização religiosa, até a data da publicação desta lei, em caráter ininterrupto, na ocupação de imóvel público municipal, comprovado documentalmente e por meio idôneo a sua propriedade;

II – exercer no imóvel, em caráter próprio e com exclusividade, as suas atividades de caráter religioso.

§ 1º - A regularização a que se refere o caput e incisos, não atingirá as organizações religiosas que funcionem em imóveis locados.

§ 2º - Nos termos do Art. 13 da Lei Municipal nº 1.025/2016, será considerado proprietário do imóvel a pessoa jurídica detentora do título de propriedade registrado em Cartório de Registro Imobiliário ou Contrato de Compra e Venda com firma reconhecida tanto do comprador como do vendedor.

Handwritten signature/initials in blue ink.



TÍTULO IV

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 12 - À Secretaria de Planejamento Urbano, Mobilidade e Habitação, incumbe regulamentar os procedimentos, por meio de ato próprio, e operacionalizar os mecanismos de regularização fundiária dispostos nesta Lei.

Parágrafo Único - É permitido à Administração, presente o interesse público, por meio de desmembramento, promover a regularização em área inferior àquela ocupada pela organização religiosa.

Art. 13 - O requerimento de regularização deverá ser protocolado junto à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, Mobilidade e Habitação (SMPUMH), a qual compete especificar os documentos necessários, para a instrução do processo.

Art. 14 - A comprovação a respeito da data da edificação poderá ser feita através de Declaração de Energização fornecida pela concessionária de energia, Declaração de Fornecimento de água fornecida pela concessionária de água ou documentos que comprovem as construções edificadas, tais como autos de infrações, embargos, notificações e outros documentos oficiais da Prefeitura de Cidade Ocidental, registros fotográficos e outros meios idôneos que comprovem a obra edificada e o tempo de edificação.

Art.15 - Antes da emissão do Alvará de Construção a Secretaria de Planejamento, Mobilidade e Habitação poderá exigir alterações nas edificações a fim de dotá-las das condições mínimas de habitabilidade ou utilização.

Art.16 - Não será passível de regularização edificações que estiverem, ainda que parcialmente, obstruindo e/ou ocupando logradouro público.

Handwritten signature in blue ink.



Art.17 - A concessão de Alvará de Funcionamento em zoneamento não conforme, não implicará na utilização do imóvel para fins diversos aos estabelecidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, sendo permitido apenas a manutenção da entidade religiosa atual.

Art. 18 - Qualquer modificação e/ou acréscimo em edificações regularizadas deverão atender ao estabelecido na legislação urbanística vigente.

Art. 19 - Às construções regulamentadas por esta Lei e já consolidadas, sem processo de licenciamento, e em desrespeito aos parâmetros urbanísticos fica vedada a imposição de sanção na modalidade multa e demais penalidades.

Parágrafo único – A vedação disposta no caput não se aplica quando constatada a reconstrução, modificação sem acréscimo e/ou reforma e modificação com acréscimo de área à construção existente, após a expedição da Carta de Habite-se e/ou Alvará de Funcionamento, devendo, nesses casos, serem lavradas as sanções e medidas administrativas cabíveis, nos termos da legislação municipal vigente.

Art. 20 - Os instrumentos de concessão de direito real de uso serão outorgados pelo Secretário Municipal de Administração, conforme disposto em suas atribuições elencadas no art. 23, VIII, da Lei Municipal nº 1.315/2021.

Art. 21 - Com o registro da concessão de direito real de uso, passará a organização religiosa beneficiada a responder por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o imóvel e as suas rendas.

Art. 22 - As receitas provenientes da aquisição ou da concessão de direito real de uso serão destinadas ao Fundo Municipal de Desenvolvimento de que trata a Lei Municipal nº 993, de 05 de maio de 2016.

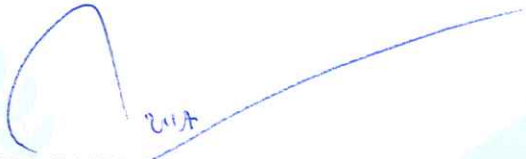
Art. 23 - Excluem-se da abrangência desta Lei os bens imóveis de uso comum do povo, devidamente identificados na certidão de matrícula, pertencentes ao patrimônio indisponível do Município.

[Handwritten signature]



Art. 24 – Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação, revogando-se as eventuais disposições em contrário e terá vigência de 180 dias podendo ser prorrogada uma única vez por igual período.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CIDADE OCIDENTAL, aos vinte e seis dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e quatro.


LUIZ GONZAGA VIANA FILHO
Prefeito Municipal de Cidade Ocidental
(Em exercício)