



PROJETO DE LEI N° _____/2022

DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE IMÓVEIS URBANOS DE DOMÍNIO DO ESTADO DE ALAGOAS, OCUPADOS POR ORGANizações RELIGIOSAS DE QUALQUER CULTO, ASSIM COMO A REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES DE TEMPLOS RELIGIOSOS, ESTABELECENDO CRITÉRIOS PARA FINS DE EXPEDIÇÃO DE ALVARÁ DE LICENÇA DE LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE ALAGOAS decreta:

Art. 1º. Fica o Poder Executivo Estadual, nos termos desta Lei, autorizado a promover regularização fundiária de imóveis públicos urbanos de seu patrimônio historicamente ocupados por organizações religiosas, assim como auxiliar municípios para que procedam do mesmo modo, através de legislações estaduais específicas e o Estatuto da Cidade, em conformidades com a Lei Federal 13.465/2017 e disposições constantes do presente texto normativo.

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 2º Esta Lei institui, ainda, as regras estaduais de Regularização de Edificações de Templos Religiosos de qualquer culto em Alagoas, autorizando aos Poderes Públicos Estaduais regularizar, mediante contrapartida financeira do beneficiário em outorga onerosa - ou cessões de direito, as edificações com situação destoante da legislação urbanística e edilícia em vigor.

Art. 3º. As entidades religiosas de qualquer culto para celebrações públicas são definidas como aquelas que apresentam um todo ou em parte, em razão de suas especificidades teológicas, étnicas ou culturais, as seguintes características:

- I. Desenvolvem atividades de organizações religiosas;
- II. Funciona como igreja, mosteiro, convento familiar ou similar;
- III. Realizam catequese, celebração ou organizações de cultos.

§ 1º. 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 assumidas (igreja, mosteiro, convento, terreiro, templo, mesquita, sinagoga e congêneres).

§ 2º. Os templos religiosos de qualquer culto ou os destinados à prática de atividades místicas ou filosóficas, que comprovadamente estejam construídos e em funcionamento na data da publicação desta Lei, poderão ter respectiva edificação regularizada, estando dispensados parcialmente da análise de localização estabelecida na legislação vigente.

CAPÍTULO II DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (ALIENAÇÃO POR MEIO DE AQUISIÇÃO DIRETA E CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO)

Art. 4º. A regularização fundiária dar-se-á por meio do REURB-E, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, formalizado através de contratos ou termos administrativos, e atendidos os seguintes requisitos:

- I) Encontrar-se a organização religiosa, até de 22 de dezembro de 2016 (data da publicação da Lei Federal nº 13.465, 11 de julho de 2017, em caráter ininterrupto, na ocupação de imóvel público estadual ou municipal, quando houver norma específica);
- II) Exercer no imóvel, em caráter próprio e com exclusividade, as atividades de caráter estritamente religioso.

§ 1º. Não possuindo a organização religiosa meios que lhe permitam pagar o valor venal para aquisição do imóvel (mesmo em condições facilitadas pelo Estado), a regularização, em caráter subsidiário, dar-se-á por meio de concessão de direito real de uso.

Art. 5º. A legitimação de posse, contida no art. 25, da Lei 13.465/2017, converte-se em direito de propriedade automaticamente pelo decurso do tempo, se atendidos os requisitos do art. 183 da Constituição Federal.

Art. 6º. Compreenda-se a legitimação fundiária como mecanismo de reconhecimento da aquisição de direito real de propriedades sobre unidade imobiliária objeto da REURB.

Parágrafo único: Para fins desta Lei, só será cabível REURB-S, para imóveis urbanos de interesse social.

Art. 7º. Anteriormente à adoção de qualquer procedimento para viabilizar a aquisição ou a concessão de direitos reais de uso à organização religiosa interessada, deverá a Secretaria Estadual competente, por sua unidade de patrimônio imobiliário, elaborar laudo de vistoria do imóvel público, a fim de promover a sua adequada identificação.

Parágrafo único: Após de vistoria serão os autos encaminhados ao Chefe do Executivo Estadual, para ratificação e edição do respectivo ato de autorização governamental.

Art. 8º. 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 80% (oitenta por cento) do valor venal, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

Art. 9º. 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 (duzentos 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 Em caso de atraso no pagamento, incidirão juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

§ 2º Vencidas 5 (cinco) prestações consecutivas e não pagas no prazo de 30 (trinta) dias contados da intimação da adquirente por correspondência com Aviso de Recebimento (AR) ou, se infrutífera esta, da publicação de aviso no Diário Oficial do Estado, dar-se-á o vencimento antecipado da dívida e a imediata execução do contrato.

§3º 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 Estado, independente da devolução dos valores pagos pela aquisição e de qualquer indenização por benfeitorias e acessões realizadas.

Art. 10. 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 variável de 5% (cinco por cento) a 15% (quinze por cento) no valor do preço a ser praticado.

Art. 11º. O pagamento de taxas, emolumentos e demais despesas referentes à aquisição e compra é de responsabilidade da organização religiosa.

Art. 12º. Na hipótese de rescisão contratual, qualquer que tenha sido a forma de aquisição, caberá à Procuradoria-Geral do Estado (PGE) promover o cancelamento dos registros respectivos junto com o cartório competente.

Art. 13º. A regularização fundiária, como direito real resolúvel, de forma alternativa à aquisição e compra e a critério da organização religiosa ocupante do imóvel, poderá ser realizada por concessão de direito real de uso, de forma onerosa ou gratuita, observados os requisitos constantes dos incisos I e II do art.4º desta Lei.

Art. 14º. Para cômputo da contraprestação mensal a ser adimplida pela concessionária, serão adotados os seguintes critérios:

- I. O imóvel deverá ser anualmente avaliado, a fim de ser perscrutar o seu valor de mercado, de acordo com as normas estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), pela Secretaria de Estado de Gestão e Planejamento;
- II. A importância da contraprestação mensal a ser adimplida pela concessionária corresponderá entre 0,5% (cinco décimos por centos) a 1% (um por cento) do valor de avaliação do imóvel, nos termos de Decreto regulamentador, para cuja finalidade deverão ser observados o zoneamento municipal e as perspectivas de valorização imobiliária, conforme a sua localização.

Art. 15º. Na hipótese da instituição religiosa comprovar que não consegue custear a contraprestação da concessão de uso, sem prejudicar a manutenção e sobrevivência da organização, o Estado poderá conceder a direito de uso do imóvel, de forma não onerosa, pelo prazo de até 3 (três) anos, sendo revisada em até 6 (seis) meses anteriores ao término do período de tal condição.

Art. 16º. 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 Estado (PGE) adotar as providências pertinentes.

Art. 17º. Ao final do procedimento de regularização fundiária urbana (REURB), como descrito na Lei 13.465/2017, o município expedirá Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

CAPÍTULO III DO ALVARÁ DE LICENÇA DE LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO.

Art. 18º. As instituições religiosas do Estado, de qualquer culto, que comprovadamente estejam instaladas e em funcionamento, em edificações já concluídas, até a data da publicação desta Lei, poderão ser regularizadas de acordo com os critérios previstos no texto normativo, mediante requerimento escrito dirigido às Secretarias Estaduais competentes.

§1º A regularização de que trata esta Lei, dar-se-á para fins de expedição do respectivo Alvará de Licença de Localização e Funcionamento da Instituição em esfera estadual.

§2º A comprovação dos requisitos previstos no caput será efetuada por intermédio da documentação a ser definida em regulamento específico elaborado pelas secretarias estaduais competentes.

Art. 19º. Para a regularização dos templos já existentes nos bairros, e de construções de novos templos em grotas ou periferias, devem ser apresentadas cópias dos seguintes documentos:

- I. Certidão de Ónus Reais ou Título de posse legítimo; outros documentos idôneos que comprovem a construção ou posse justa de terrenos para construções de novos templos (em periferias ou grotas) tais como: livros; atas; certidões de batismo; licenças; documentos ou certificados emitidos por órgãos públicos competentes – tias como BCI (Boletim de Cadastro Imobiliário) - ou por empresas concessionárias de serviços; e arquivos históricos;
- II. Certidão Negativa de Débitos Estaduais e Municipais; e arquivos históricos: secretaria municipal.
- III. Fotos atualizadas com data;
- IV. Levantamento planialtimétrico;
- V. Ato Constitutivo ou Estatuto em vigor, devidamente registrado;
- VI. Ata de eleição e posse dos dirigentes, contendo a relação e qualificação dos diretores ou documentos similar das organizações religiosas que apontem seu representante legal;
- VII. Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas;
- VIII. RG, CPF e Comprovante de Pessoas Jurídica;
- IX. RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) da arquiteta;
- X. ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do engenheiro topógrafo;
- XI. CND (Certidão Negativa de Débito) estadual e municipal;
- XII. Um jogo das plantas baixa plotado e em DVD.

§1º. Poderão ser dispensados requisitos relativos à acessibilidade da edificação, desde que obedecido o parâmetro mínimo de recuperação das calçadas adjacentes ao imóvel, como o estabelecimento de interligação, mediante rota acessível, do logradouro à área destinada à realização de cultos e reuniões e assegurada a reserva de assentos para as pessoas idosas, com deficiência e para todas aquelas com direitos estabelecidos na legislação pertinente.

§2º. A dispensa de que trata §1º estará condicionada à apresentação de Memorial justificativo, mostrando as razões de natureza técnica que impossibilitam o atendimento integral às normas de acessibilidades vigentes e assinadas por profissional legalmente habilitado e registrado no Conselho



Estado de Alagoas
Assembleia Legislativa Estadual
Gabinete do Deputado Estadual Davi Maia

Regional de Engenharia (CREA), ou no de Arquitetura (CAU), atestando, mediante Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

Art. 20º. Em relação à exigência de área de estacionamento, os imóveis atualmente em funcionamento como templos religiosos, cuja área destinada à realização dos cultos e reuniões, seja dispensada desta exigência e os novos templos que sua construção seja igual ou inferior a exigência, desde que haja anuência do órgão estadual competente.

Art. 21º. A estrutura física dos templos já existentes em territórios estaduais, como também edificação de novos, em grotas e em periferias, só atenderá às normas técnicas vigentes de segurança contra incêndio e pânico, obedecendo à Portaria 178 de 12/06/2013 (Corpo de Bombeiro Militar de Alagoas). Para isso, apresentará Alvará de Construção do corpo de bombeiro militar.

Parágrafo único. Equipara-se para efeito desta lei também as reformas com ou sem ampliação.

Art. 22º. Não serão regularizadas as edificações dos templos situadas:

- I. Em faixa *non aedificandi*;
- II. Em área de risco, assim definidas pelo órgão técnico estadual, salvo na hipótese de realização pelo interessado, de intervenção física que venha a inibir o risco existente.

Art.23º. Para a instalação da atividade e concessão dos respectivos Alvará:

- I. Deverão ser observados, dentro dos limites do imóvel, os níveis de emissão sonora.
- II. As atividades de instituições religiosas, não poderão ser instaladas sem prévia expedição, pelos órgãos competentes, do alvará de funcionamento e para utilização sonora.
- III. Os templos que possuam área superior a 500 metros quadrados deverão apresentar, anualmente, junto ao órgão estadual competente, relatório de emissão sonora, visando ao exercício do controle urbanístico e ambiental.

Parágrafo único. Para concessão do Alvará de Funcionamento, só é necessário às entidades religiosas apresentarem cópias dos documentos solicitados nos incisos I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII e do Alvará de Construção do Corpo de Bombeiros Militar.

Art. 24º. Os templos religiosos de qualquer culto somente serão considerados Empreendimentos de Impacto quando situados em terrenos com área igual ou superior a 2,0 ha (dois hectares) ou em área construída igual ou superior a 15.000 m² (quinze mil metros quadrados).

Art. 25º. Em atenção aos capítulos anteriores, não será dispensado o cumprimento dos requisitos relativos às acessibilidades, acústica e segurança da edificação, devendo ser obedecidas as condições estabelecidas pelo Corpo de Bombeiros, bem como parâmetros de recuperação das calçadas adjacentes ao imóvel, de acordo com a legislação aplicável.

Art. 26º. O requerimento de regularização deverá ser instruído com o Certificado de Visto de Conclusão de Obra (Habite-se) ou Laudo Técnico de Segurança e Estabilidade da obra elaborado por profissional legalmente habilitado e registrado no CREA/AL, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, e das informações acerca das características da construção.

Parágrafo único. A secretaria estadual competente definirá, em regulamento próprio, o modelo de requerimento, do laudo técnico e boletim de cadastro imobiliário.

CAPÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 27º. Os critérios estabelecidos na presente Lei, aplicar-se-ão exclusivamente às edificações utilizadas para o exercício da atividade de celebração de cultos religiosos por entidade devidamente constituída para este fim específico, abrangendo, ainda, os espaços destinados às atividades sociais, como casa pastoral, salão social, educacional, paroquial e demais instalações utilizadas para fins análogos.

Art. 28º. A secretaria de Estado competente, incumbe 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. 29º. Instrumentos translativos de domínio de bens imóveis de Estado de Alagoas e os ajustes de concessão de direito real de uso serão outorgados pelo Procurador – Geral de Estado, que poderá, conforme recomende o interesse público, delegar referidas atribuições aos Procuradores do Estado.

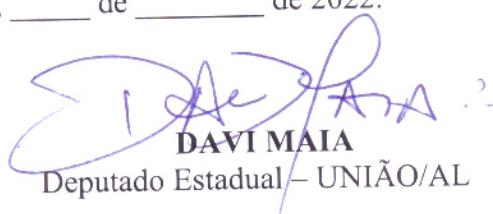
Art.30º. Com o registro da aquisição e compra ou da concessão de direito real de uso, passará a organização religiosa beneficiária a responder por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o imóvel e as suas rendas.

Art. 31. As receitas provenientes da aquisição ou da concessão de direitos real de uso serão destinadas ao Fundo Estadual de Assistência Social (FEAS/AL).

Art.32º. Excluem-se da abrangência desta Lei os bens imóveis de uso comum do povo e os de uso especial, pertencentes ao patrimônio indisponível do Estado.

Art. 33º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

SALA DAS SESSÕES DA ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE ALAGOAS, em Maceió, _____ de _____ de 2022.



DAVI MAIA
Deputado Estadual – UNIÃO/AL

JUSTIFICATIVA

A presente proposição legislativa possui o objetivo de promover a regularização fundiária de imóveis urbanos de domínio do Estado de Alagoas, ocupados por organizações religiosas de qualquer culto. Nesse sentido, visa também buscar a regularização das edificações de templos religiosos, estabelecendo critérios para fins de expedição de alvará de licença de localização e funcionamento.

Por conseguinte, no que tange a esfera administrativa, as igrejas, mesmo não sendo um setor que gera recursos para o Estado, efetuam um serviço social e espiritual que configuram um suporte imensurável para a sociedade. Deste modo, desde a sua gênese, os templos religiosos visam atender os mais necessitados, tanto do ponto de vista social quanto espiritual.

Sendo assim, considerando a premissa acima, o Poder Público mantém convênio com entidades religiosas. Em resumo, a ação social da igreja, embora não gere aumento de arrecadação, beneficia toda coletividade, considerando que comumente o diálogo é mais próximo com o cidadão do que os órgãos públicos efetuam, em virtude de uma demasiada burocracia. Em sequência, é possível concluir que no que tange ao assistencialismo imediatista, as igrejas efetuam um papel primordial na comunidade, oferecendo apoio direto aos seus membros, além da comunicação mais próxima.

Neste seguimento, o Projeto de Lei restringe-se a limitar diretrizes de como correrá a regularização imobiliária dos templos, em conformidade com a Constituição Federal, o Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/2001 e com a Lei Geral de Regularização Fundiária e Urbana, Lei Federal nº Lei Federal 13.465/2017.

Para mais, no que concerne a execução, bem como o acompanhamento das diligências pertinentes à regularização dos templos, tal encargo caberá às Secretarias Estaduais pertinentes, em conformidade com as leis específicas em vigor. No mais, a presente proposta legislativa também irá recepcionar todos os tipos de cultos e credos, bastando a observância documentação necessária.

Por fim, reafirmo que a iniciativa visa atender o pleito dos líderes religiosos, reiterado pelo vereador Alan Balbino (PSD/AL). Logo, apresentamos o presente Projeto de Lei Ordinária, convidando aos nobres deputados que compõem a Assembleia Legislativa do Estado de Alagoas que reflitam e analisem o tema, tendo em vista os relevantes trabalhos sociais desempenhados pelos templos religiosos.

**SALA DAS SESSÕES DA ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE
ALAGOAS, em Maceió, _____ de _____ de 2022.**



DAVI MAIA
Deputado Estadual - UNIÃO/AL



Estado de Alagoas
Assembleia Legislativa Estadual
Gabinete do Deputado Estadual Davi Maia

Praça D. Pedro II, s/n, Centro - Maceió/AL - CEP: 57020.900 / Tel: (82) 3028-0208
www.davimaia.com / Email: dep.davimaia@al.al.leg.br