



Prefeitura Municipal de Lima Duarte – MG

Praça Juscelino Kubitschek, 173 – Centro – 36.140-000 - Telefax: (32) 3281-1281

Ofício nº 19/2023 GP

Assunto: Encaminha Projeto de Lei Ordinária nº 03/2023.

Excelentíssimo Senhor,

FÁBIO PEREIRA VIEIRA,

Presidente da Câmara de Vereadores,

LIMA DUARTE – MG.

Recebido em: <u>30 / 01 / 23</u>
Às: <u>17</u> : <u>12</u> horas.
Assinatura: <u>Elenice</u>

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara,

Nobres Vereadores,

Cumprimentando-os cordialmente, servimo-nos do presente com o fito de encaminhar às mãos de Vossa Excelência os Projetos de Lei Ordinária nº 03/2023 que *“Dispõe sobre o resgate da enfiteuse no município de Lima Duarte, e dá outras providências”*;

Segue em anexo mensagem contendo justificativa do Poder Executivo para a proposição.

Sem mais para o momento, esperamos que tal Projeto de Lei seja submetido aos demais Edis no intuito de sua deliberação e aprovação, respeitando-se as disposições previstas na Constituição Federal de 1988, Lei Orgânica do Município, Regimento Interno da Câmara Municipal de Lima Duarte/MG e demais normativas concernentes à matéria, objetivando-se a salvaguarda do regular trâmite processual legislativo do Projeto de Lei em comento.

Atenciosamente,

Lima Duarte, 27 de janeiro de 2023.


ELENICE PEREIRA DELGADO SANTELLI
Prefeita Municipal



Prefeitura Municipal de Lima Duarte – MG

Praça Juscelino Kubitschek, 173 – Centro – 36.140-000 - Telefax: (32) 3281-1281

PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 03/2023

“DISPÕE SOBRE O RESGATE DA ENFITEUSE NO MUNICÍPIO DE LIMA DUARTE, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

A Câmara Municipal de Lima Duarte aprova e a Prefeita Municipal sanciona a seguinte lei.

Art. 1º. Fica facultado o exercício do direito de resgate da enfiteuse ou aforamento, aos interessados na aquisição do domínio direto dos imóveis do Município de Lima Duarte, cedidos em aforamento, extinguindo-se este, consequentemente.

PARÁGRAFO ÚNICO. O resgate, uma vez requerido, somente será negado se provado o interesse do Município em recobrar o domínio útil do imóvel, mediante exercício do direito de preferência, em prazo não superior a 01 (um) ano, contado da data da protocolização do requerimento.

Art. 2º. Todos os aforamentos poderão ser resgatados mediante o pagamento, pelo foreiro, de um laudêmio de 2,5% (dois e meio por cento), conforme previsto no art. 693 do Código Civil Brasileiro de 1916, e, de 10 pensões anuais de foro no valor equivalente à 0,6% (seis décimos por cento) cada uma, ambos calculados sobre o valor atual da terra nua do terreno cedido em aforamento, sendo defeso a cobrança de referidos encargos sobre o valor das construções e plantações, conforme estabelecido no art. 2.038, § 1º, inciso I, do Código Civil Brasileiro de 2002.

Art. 3º. Para a avaliação do terreno levar-se-á em consideração as características que lhe são próprias, sua situação e os preços de vendas recentes de terrenos próximos, desconsiderando o valor declarado para fins de incidência de IPTU.

Art. 4º. Protocolizado o requerimento para o resgate e extinção do aforamento, será procedida a avaliação pela fiscalização e emitido o documento de arrecadação municipal para pagamento do laudêmio e das 10 pensões de foro anuais.

Art. 5º. O procedimento administrativo deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I – Requerimento de pedido de resgate e extinção do aforamento assinado pelo foreiro ou seu representante, mediante procuração com poderes específicos, acompanhado do CPF e RG do requerente e do cadastro municipal do terreno objeto do aforamento, em cópias;



Prefeitura Municipal de Lima Duarte – MG

Praça Juscelino Kubitscheck, 173 – Centro – 36.140-000 - Telefax: (32) 3281-1281

II – comprovação do pagamento do laudêmio;

III – comprovação do pagamento das 10 pensões anuais de foro;

IV – certidão negativa de débito municipal relativa ao terreno objeto do aforamento;


V – apresentação em cópia do título de aforamento ou do seu registro no Registro Geral de Imóveis, com identificação da localização do imóvel.

Art. 6º. Preenchidos os requisitos legais será expedida em favor do enfiteuta a Certidão de Resgate e Declaração da Extinção do Aforamento, que deverá ser averbada na matrícula do imóvel no Cartório de Registro Geral de Imóveis de Lima Duarte/MG.

Art. 7º. Ficam revogadas as estipulações em sentido contrário.

Art. 8º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Lima Duarte/MG, 27 de janeiro de 2023.


ELENICE PEREIRA DELGADO SANTELLI
Prefeita Municipal



Prefeitura Municipal de Lima Duarte – MG

Praça Juscelino Kubitschek, 173 – Centro – 36.140-000 - Telefax: (32) 3281-1281

MENSAGEM

**DO GABINETE DA PREFEITA DE LIMA DUARTE
AO EXMO. SR. JOSIMAR OLIVEIRA CAMPOS
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE LIMA DUARTE/MG
LIMA DUARTE, DIA 27 de janeiro de 2023.**

Ilmo. Senhor Presidente e demais Vereadores,

Passo às mãos de Vossa Excelência, para que seja discutido e votado pelos nobres Vereadores que compõem essa colenda Casa, o Projeto de Lei Ordinária nº 03/2023, que “Dispõe sobre o resgate da enfiteuse no município de Lima Duarte, e dá outras providências.”.

Sabe-se que a enfiteuse é uma relação contratual introduzida no Código Civil Brasileiro de 1916, admitida entre particulares e também entre particulares e o Poder Público, mediante o pagamento de um laudêmio e uma pensão anual de foro, que não são tributos, sendo o laudêmio um prêmio devido ao senhorio no caso de transferência do referido direito pelo enfiteuta para outrem, e a pensão anual de foro uma forma de compensação também devida ao senhorio pelo não uso do domínio útil do terreno enquanto durar o aforamento.

O valor do laudêmio, tanto para a transferência do domínio útil quanto para o resgate do aforamento, é o estabelecido no Código Civil Brasileiro de 1916, nos Arts. 686 e 693, no percentual de 2,5% (dois e meio por cento), calculado sobre o valor da terra nua objeto do aforamento, conforme previsto no parágrafo 1º, inciso I, do Art. 2.038 do Código Civil de 2002.

O valor da pensão anual de foro deve ser certo e invariável, e cabe ao senhorio fixá-lo, porém, em valor módico, pequeno, modesto, não sendo permitida a cobrança com base na produção, no cultivo ou qualquer outra forma decorrente do uso do terreno aforado, sendo razoável e justo, portanto, o valor equivalente à fração de 0,6% (seis décimos por cento), também calculado sobre o valor da terra nua do terreno, vez que é o valor médio mais adequado e estabelecido noutros municípios da Federação, em analogia ao Decreto Federal nº. 9.760/46.

Salienta-se que, para ambos os encargos (laudêmio e pensão anual de foro), é defeso a cobrança sobre os valores das benfeitorias, ou seja, construções e plantações realizadas pelos foreiros, conforme preceituado no § 1º e seu inciso I, do Art. 2.038 do Código Civil de 2002.

Todas as contratações de enfiteuse ou aforamento celebradas até 31.12.2002 continuarão existindo regidas pelas normas estabelecidas ao tempo da contratação, ou seja, as do anterior Código Civil Brasileiro de 1916, porém sujeitas às vedações introduzidas no Código Civil de



Prefeitura Municipal de Lima Duarte – MG

Praça Juscelino Kubitschek, 173 – Centro – 36.140-000 - Telefax: (32) 3281-1281

2002, sendo que, a partir de 31.12.2003, foi proibida a subenfitêuse, cujo propósito foi o de não mais permitir a relação contratual de enfiteuse ou aforamento no sistema jurídico atual, nem a perpetuação das que permaneceram, as quais se extinguirão na forma estabelecida no vigente Código Civil.

No tocante ao interesse público, este visa atender, em especial, a regularização fundiária, sendo também um incentivo à preservação da regularidade das transações imobiliárias, mormente no caso da enfiteuse, que geralmente acabam sendo transferidas mediante simples documento particular feito entre partes, completamente fora do controle e garantias dos serviços públicos cadastrais e registrais imobiliários, isto devido ao fato de que, além das despesas, taxas e impostos normais da transmissão imobiliária, ainda é devido o pagamento do laudêmio.

Considerando que, para preservar a segurança dos negócios jurídicos já consumados, é que todas aquelas contratações de enfiteuse realizadas na vigência do Código Civil de 1916 persistirão até que sejam extintas naqueles casos previstos na lei civil vigente, facultando, porém, aos foreiros, pedirem o resgate e a consequente extinção da referida relação contratual, a qualquer tempo, e receberem a Certidão da Extinção para averbá-la no Registro Geral de Imóveis, e assim obterem a aquisição do domínio direto e a propriedade plena do bem imóvel correspondente.

Finalmente, registra-se que o Município de Lima Duarte possui legislação que versa sobre a cobrança de aforamento, Lei Municipal 856/90, mas há a necessidade de atualização desta legislação, uma vez que nela constou que o pagamento da pensão equivalerá o percentual de 25 BTN's (Bônus do Tesouro Nacional), parâmetro este que foi extinto pela Lei 8.177/91, estando o Município de Lima Duarte sem parâmetro para cálculo da taxa de desaforamento, desde então.

Essas são as objetivas razões que motivam a apresentação deste Projeto de Lei, do qual, diante do exposto, espera-se a aprovação pelos nobres senhores.

Atenciosamente,

Lima Duarte, 27 de janeiro de 2023.

ELENICE PEREIRA DELGADO SANTELLI
Prefeita Municipal



Prefeitura Municipal de Lima Duarte – MG

Praça Juscelino Kubitschek, 173 – Centro – 36.140-000 - Telefax: (32) 3281-1281