Aracruz/ES, 28 de Agosto de 2020.

MENSAGEM N.º 035/2020
SENHOR PRESIDENTE, SENHORES VEREADORES:

Encaminho à apreciação e votação desse Poder Legislativo o Projeto de Lei Complementar em anexo, que faculta aos interessados a formulação de pedido de resgate e extinção de contratações de enfiteuse ou aforamento pactuadas com o Município de Aracruz-ES, e dá outras providências, com as considerações que seguem:

Considerando as várias contratações de enfiteuse ou aforamento realizadas entre o Município de Aracruz e particulares, tendo como objeto frações de terras compreendidas dentro da área total registrada no Registro Geral de Imóveis sob o nº 87 do Livro 4-A, na posse e uso dos enfiteutas, nas quais edificaram benfeitorias, e os respectivos Atos de Aforamento devidamente averbados na referida Serventia Registral.

Considerando 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.

Considerando que, 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.

Considerando que, 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 0,5% (meio 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, e, sendo assim, é também o adotado pelo senhorio (Município de Aracruz) na elaboração e para os fins do projeto de lei complementar anexo.

Considerando 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.

Considerando que, 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 2002.

Considerando que, a partir de 31.12.2003, também foi proibida a subenfiteuse, 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.

Considerando que, 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.

Considerando, finalmente, que, as regras das contratações de enfiteuse em terrenos da União regulam-se por Legislação Especial (v. Art. 2.038, § 2º, do CCB/2002), portanto inaplicáveis aos casos em que os Estados e Municípios figuram como contratantes cedentes do domínio útil em contratação de enfiteuse.

Diante das considerações expostas, encaminho e solicito a V. Ex. e dignos Pares dessa Augusta Câmara, a apreciação e votação do Projeto de Lei em apreço, dando-lhe a tramitação de urgência conforme prevê a Lei Orgânica, por se tratar de matéria de interesse público e também para atender e fazer cumprir a determinação legal contida no Art. 2.038, § 1º e incisos I e II, do Código Civil Brasileiro vigente.

Atenciosamente,

JONES CAVAGLIERI
Prefeito Municipal

PROJETO DE LEI N.º 035/2020.

DISPÕE SOBRE O RESGATE DA ENFITEUSE NO MUNICÍPIO DE ARACRUZ, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ARACRUZ, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO; FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E EU SANCIONO 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 Aracruz-ES 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. 683 do Código Civil Brasileiro de 1916, e, de 10 pensões anuais de foro no valor equivalente à 0,5% (meio 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;

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 Aracruz-ES.

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Aracruz, 28 de Agosto de 2020.

JONES CAVAGLIERI
Prefeito Municipal