PROJETO DE LEI **Nº 061 E/2023.**

DISPÕE SOBRE O RESGATE DA ENFITEUSE/AFORAMENTO NO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Povo do Município de Conselheiro, por seus representantes, decretou:

Art. 1º Esta Lei regulamenta o resgate da enfiteuse/aforamento, pelos enfiteutas interessados, para a aquisição do domínio pleno dos imóveis enfitêuticos do Município de Conselheiro Lafaiete-MG.

§1°. O resgate da enfiteuse/aforamento, uma vez requerido, somente será negado se provado o interesse do Município de Conselheiro Lafaiete em retomar o domínio útil do imóvel, mediante o exercício do direito de preferência.

§2°. A formalização do resgate, na forma desta Lei, extingue a enfiteuse/aforamento.

§3°. O resgate do aforamento poderá ocorrer em relação a metragem parcial ou total da área aforada independente de sua metragem, de acordo com o interesse público.

Art. 2º As enfiteuses poderão ser resgatadas mediante o pagamento, pelo enfiteuta, de 1 (um) laudêmio, que será no valor equivalente a 2,5% (dois virgula cinco por cento) sobre o valor de avaliação do imóvel enfitêutico, e de 10 (dez) foros anuais.

§ 1° O valor do imóvel enfitêutico será determinado pela Fazenda Municipal mediante a utilização dos critérios de avaliação do terreno, desconsideradas as benfeitorias, à época em que ocorrer o resgate, para a aferição do valor dos imóveis para fins de lançamento do imposto sobre a transmissão de bens imóveis – ITBI.

§2°. A avaliação do foro anual será calculada de forma equiparada a locação do terreno, desconsideradas as benfeitorias do imóvel de propriedade particular e o valor apurado terá a metodologia de cálculo (foro anual x 10 (dez) = pensões).

§3°. Os valores devidos poderão ser parcelados em até 10 (dez) parcelas mensais e sucessivas, as quais não poderão ter o valor inferior a R$ 100,00 (cem reais).

Art.3º. Fica isento do pagamento dos valores de que trata o art. 2º, o enfiteuta com renda familiar de até 1,5 (um virgula cinco) salário-mínimo vigente no país, e que possua apenas um imóvel localizado no Município de Conselheiro Lafaiete.

Parágrafo Único. A comprovação do disposto no "caput" se dará mediante mediante inscrição do CAD ÚNICO, ou programa similar do Governo Federal.

Art.4º. Protocolizado o requerimento de resgate da enfiteuse, será procedida à avaliação do imóvel para fins de lançamento do laudêmio.

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

I – requerimento de resgate da enfiteuse/aforamento, devidamente assinado pelo enfiteuta ou por representante legal, devidamente habilitado;

II – comprovação do pagamento de 1 (um) laudêmio;

III – comprovação de pagamento de 10 (dez) foros anuais;

IV – comprovação da quitação dos tributos municipais incidentes sobre o imóvel;

V – apresentação do título de enfiteuse (matrícula atualizada do imóvel);

VI- levantamento topográfico e memoriais descritivos da área do imóvel;

VII – no caso da isenção de que trata o art. 3º, deverá o enfiteuta interessado fazer prova dos requisitos legais necessários à concessão do benefício.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal, sempre que necessário, realizará diligências e recorrerá a quaisquer meios legais a fim de dirimir eventuais dúvidas quanto à veracidade dos fatos e à autenticidade dos documentos apresentados, resguardando o direito ao contraditório e à ampla defesa.

Art.6º. Preenchidos os requisitos legais, fica o Chefe do Poder Executivo autorizado a emitir a certidão de resgate do aforamento para o cancelamento de foro municipal, na forma do art.2.038 do Código Civil.

Art.7º. No caso da opção pelo parcelamento dos valores, de que trata o § 3º do art. 2º, eventual inadimplemento das prestações acarretará na inscrição dos débitos em dívida ativa.

Art.8º. O Chefe do Poder Executivo Municipal poderá regulamentar a presente lei, por decreto, em caso de necessidade.

Art.9º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art.10. Fica revogada a Lei Municipal nº4.276, de 29 de outubro de 1998.

Conselheiro Lafaiete, 08 de maio de 2023.

Mário Marcus Leão Dutra
Prefeito Municipal

Cayo Marcus Noronha de Almeida Fernandes
Procurador

Fabiano Luís Rodrigues Zebral
Subprocurador

JUSTIFICATIVA

Conselheiro Lafaiete, 08 de maio de 2023.

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,
Senhora Vereadora,

Submetemos à apreciação desta E. Câmara de Vereadores, Projeto de Lei que *"Dispõe sobre o resgate da enfiteuse/aforamento no Município de Conselheiro Lafaiete e dá outras providências"*.

É sabido que a enfiteuse, também chamada de aforamento ou emprazamento, é um instituto do Direito Civil, previsto pelo antigo Código Civil de 1916, segundo o qual, o proprietário atribui a terceiro, chamado de enfiteuta, o domínio útil de imóvel mediante pagamento de uma pensão ou foro.

Assim, através da enfiteuse, o enfiteuta tem sobre a coisa alheia o direito de posse, uso e gozo, podendo até mesmo alienar ou transmitir por herança a posse, todavia, com a obrigação eterna de pagamento de pensão.

O novo Código Civil de 2002, em seu art. 2.038, proíbe expressamente a constituição de novas enfiteuses, sendo que as enfiteuses já constituídas estão subordinadas, até sua extinção, às disposições do Código Civil anterior, de 1916.

Por sua vez, o Código Civil de 1916, em seu art. 693, preceitua que:

> *Art. 693. Todos os aforamentos, inclusive os constituídos anteriormente a este Código, salvo acordo entre as partes, são resgatáveis dez anos depois de constituídos, mediante pagamento de um laudêmio, que será de dois e meio por cento sobre o valor atual da propriedade plena, e de dez pensões anuais pelo foreiro, que não poderá no seu contrato renunciar ao direito de resgate, nem contrariar as disposições imperativas deste capítulo.*

Diante disso, necessário que o Município Conselheiro Lafaiete regulamente a extinção do aforamento/enfiteuse, nos termos da legislação, vez que a grande maioria dos municípios têm adotado a possibilidade de resgate das enfiteuses, sendo o Município um dos raros que ainda não regulamentaram a matéria.

Assim, a fim de atender aos interesses de inúmeros enfiteutas, é que se propõe o presente Projeto de Lei, oportunizando àqueles enfiteutas a aquisição da propriedade plena dos imóveis enfitêuticos, extinguindo-se a enfiteuse.

Na certeza que os anseios do Executivo comungam com o do Legislativo, esperamos o acolhimento do projeto.

Ao ensejo renovamos reconhecimentos de eleva estima e distinta consideração a toda Edilidade.

Mário Marcus Leão Dutra
Prefeito Municipal

Cayo Marcus Noronha de Almeida Fernandes
Procurador

Fabiano Luís Rodrigues Zebral
Subprocurador

LEI Nº 4.276/98

AUTORIZA A INSTITUIÇÃO DE DOMÍNIO ÚTIL, COM FORO E LAUDÊMIO, PARA REGULARIZAR OCUPAÇÕES JÁ CADASTRADAS EM LOTES DE DOMÍNIO DO MUNICÍPIO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete decreta e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica o Executivo Municipal autorizado a atribuir o domínio útil a ocupantes de lotes com área de até 250,00 m2 (duzentos e cinqüenta metros quadrados), pertencentes à municipalidade, cadastrados, promovendo assim a utilização ordenada dos mesmos.

PARÁGRAFO ÚNICO. Não será objeto de aforamento os imóveis que por sua natureza e em razão de norma especial são ou venham a ser considerados indisponíveis ou inalienáveis.

Art. 2º. Instituído o contrato de enfiteuse, o foreiro promoverá imediatamente sua averbação junto à matrícula correspondente, assumindo todos os ônus sobre o imóvel, inclusive IPTU, salvo isenções na forma da lei.

Art. 3º. O enfiteuta pagará um foro anual, cujo valor será apurado através de uma comissão trina nomeada para o fim especial, cujo produto será convertido em UFIR e homologado pelo executivo.

§ 1º. No final de dez anos resgatará o aforamento mediante a comprovação da quitação das dez pensões e do pagamento de um laudêmio que será de 2,5% sobre o valor da propriedade plena.

§ 2º. Promissários adquirentes de imóveis do Município poderão se valer do aforamento para aquisição do domínio útil e em tal hipótese os pagamentos já efetuados serão considerados como antecipações das pensões.

§ 3º. Interessados na instituição do contrato de enfiteuse, deverão comprovar junto ao Departamento de Assistência Social do Município.

I - que enfiteuse venha beneficiar entidade familiar, cuja prova se fará mediante certidão de casamento, civil ou religioso;

II - existência de filhos menores sob sua posse e guarda, se solteiro (a), viúvo (a) ou separado (a);

III - renda familiar de até 04 (quatro) salários mínimos mensais;

IV - a existência de edificação de caráter permanente e do efetivo aproveitamento do imóvel.

§ 4°. O parágrafo terceiro deste artigo não se aplica à hipótese do parágrafo segundo.

Art. 4°. Fica vedada a instituição de domínio útil àqueles que:

I - a qualquer título sejam proprietários de imóveis urbanos ou rural;

II - vierem a ocupar imóveis do Município após a data da publicação desta Lei;

III - se desfizerem de seus bens para satisfação de pressupostos exigidos.

Art. 5°. Fica vedada também a transferência do contrato da enfiteuse, à exceção quando da comprovação da condição de meeiro (a) ou sucessores hereditários.

Art. 6°. As construções e reconstruções nos imóveis aforados observarão padrões exigidos pela SMOSU, adotando preferencialmente o sistema mutirão.

Art. 7°. O contrato de enfiteuse será lavrado em duas vias, permanecendo uma no Departamento de Patrimônio para arquivo, e a outra será entregue ao foreiro para averbação às suas expensas, junto à matrícula do imóvel.

PARÁGRAFO ÚNICO. O contrato será documento apto para requerer certidão de número para ligações de água e luz.

Art. 8°. Despesas eventualmente decorrentes da execução da presente lei correrão à conta de dotações próprias constantes do orçamento vigente, podendo serem exigidas dos beneficiários.

Art. 9°. Revogadas as disposições em contrário, entrando esta Lei em vigor na data de sua publicação.

Mando, portanto, a todas as autoridades a quem o conhecimento e execução desta Lei pertencerem, que a cumpram e a façam cumprir, tão inteiramente como nela se contém.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE, AOS 29 DIAS DO MÊS DE OUTUBRO DE 1998.

Dr. VICENTE DE PAIVA PAIVA
Prefeito Municipal

Dr. JOSÉ ANTÔNIO DOS REIS CHAGAS
Procurador Municipal

GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE

PROCURADORIA GERAL

Conselheiro Lafaiete, 16 de maio de 2023.

Ofício nº095/2023/PMCL/PROC/SUB
Assunto: Encaminha Projeto de Lei e Justificativa

Senhor Presidente,
Senhora Vereadora,
Senhores Vereadores,

Com nossos cordiais cumprimentos, vimos através deste, encaminhar o seguinte projeto de lei para apreciação e votação, qual seja;

"Projeto de Lei que **DISPÕE SOBRE O RESGATE DA ENFITEUSE/AFORAMENTO NO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**"

Sendo só para o momento, renovamos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

Cayo Marcus Noronha de Almeida Fernandes
Procurador Geral

Fabiano L.R. Zebral
Subprocurador Municipal

Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete-MG
-16-Mai-2023-14:46-045633-1/2

Exmo. Sr. **Osvaldo César da Silva**
Presidente da Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete
Nesta