EXPEDIENTE
07 / 12 / 23

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE/MG
Fls 05

PARECER Nº 228/2023

Projeto de Lei nº 143-E-2023

De autoria do Executivo Municipal, o anexo Projeto de Lei ***Acrescenta parágrafos 1º e 2º ao art. 6º da Lei Municipal nº 6.259, de 18 de outubro de 2023, que "Dispõe sobre o resgate da enfiteuse/aforamento no Município de Conselheiro Lafaiete e dá outras providencias.***

A proposta de lei encontra-se devidamente acompanhada de justificativa, fls. 02 verso; e está acompanhada de documentos de fls. 03 e 04.

É o relatório.

PARECER

A proposta em estudo se nos afigura revestida da condição de legalidade no que concerne à competência (art. 13, VI, "a"), e quanto à iniciativa, que é privativa (art. 60, IV), sendo os dispositivos relacionados pertencentes à Lei Orgânica do Município de Conselheiro Lafaiete.

1

A Câmara tem competência para legislar sobre assuntos de interesse local, suplementando a legislação federal e estadual no que couber.

Em relação à iniciativa, a matéria é de iniciativa privativa do Chefe do Executivo, em face de a ele ser atribuída a administração dos bens municipais (art. 18 da Lei Orgânica Municipal), posto tratar da alteração da legislação municipal que estabeleceu regras sobre o resgate da enfiteuse/aforamento no Município de Conselheiro Lafaiete, para fins de assegurar a todos os cidadãos detentores de imóveis aforados condições igualitárias de regularização dominial de suas moradias.

A enfiteuse ou aforamento é o instituto civil que permite ao proprietário atribuir a outrem o domínio útil de imóvel, pagando a pessoa que o adquire (enfiteuta) ao senhorio direto uma pensão ou foro, anual, certo e invariável.

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE MG
Fls 06

O Código Civil de 2002, que entrou em vigor em 2003, proibiu a constituição de novas enfiteuses (art. 2.038), subordinando os aforamentos existentes, até sua extinção, ao Código Civil de 1916 e à legislação especial.

No caso das enfiteuses de imóveis públicos municipais, aplica-se o Código Civil de 1916 como regra geral e, como regra especial, a legislação municipal. Assim, o artigo 693 do Código Civil de 1916, assegura ao foreiro o direito de resgatar o foro (remir o foro, consolidando a propriedade plena na pessoa do foreiro que deixará de pagar qualquer valor ao Município) dez anos após a sua constituição, mediante o pagamento de certa quantia para a remissão do foro:

> *"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".* (Redação dada pela Lei nº 5.827, de 1972)

Sobre o tema cumpre trazer a lume dois julgados:

> *"Ação de extinção de enfiteuse com resgate de aforamento. Possibilidade jurídica do pedido. Aplicação do artigo 2038, caput, do CC/2002 e do art. 693 do CC/2016. Não cumprimento dos requisitos objetivos. Improcedência mantida. Recurso improvido. De acordo com o art. 693 do Código Civil,1916, por outro lado: "Todos os aforamentos, inclusive os constituídos anteriormente a este Código (...)"De acordo com o referido artigo, é possível, portanto, o resgate do aforamento após dez anos de sua constituição, mediante pagamento de laudêmio e de dez pensões anuais. Constituída a enfiteuse, depois de dez anos, e pagos os foros, tem o enfiteuta o direito ao resgate para qual deve pagar ao senhorio: mais dez foros e mais o laudêmio de 2,5% para resgatar o aforamento; a partir de então, o enfiteuta passa a ter o domínio pleno". (TJ-SP - APL: 92242975620088260000 SP 9224297-56.2008.8.26.0000, Relator: Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho, Data de Julgamento: 13/11/2013, 8ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 19/11/2013)*

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE/MG
Fls 07

"A enfiteuse é o direito real que mais se aproxima, em extensão e profundidade, a propriedade. O Código Civil de 1916 recepcionou a enfiteuse no ordenamento jurídico nacional, mas dispôs que a propriedade poderia ser consolidada por meio do resgate da enfiteuse, pondo fim a sua natureza perpétua. O prazo de resgate, inicialmente fixado em 30 anos, foi reduzido pela Lei nº 2.437/55, para 20 anos e, depois, pela Lei n.º 5.827/72, para 10 anos. A enfiteuse encontra limite no direito de plena propriedade do enfiteuta por obrigá-lo ao pagamento do foro anual e, em caso de alienação do domínio útil, do pagamento do laudêmio de transmissão. O laudêmio de transmissão deve observar o valor do negócio (CC/16, 686). Limitado o objeto da enfiteuse as terras não cultivadas e aos terrenos destinados a edificação (CC/16, 680), o preço do negócio sobre o qual incidia o valor do laudêmio somente poderia ser o domínio útil. Vedação ao enriquecimento sem causa por parte do nu proprietário, aproveitando-se da riqueza criada peloforeiro, por anos, décadas ou gerações. Apenas em se tratando de resgate da enfiteuse, o laudêmio deve considerar o "valor atual da propriedade plena" (CC/16, 693), além de dez pensões anuais. Não violação dos direitos dos proprietários enfitêuticos. Direito adquirido que não pode ser oposto ao permissivo constitucionalque autorizou o legislador ordinário a, preservando o direito dos proprietários enfitêuticos, assegurar a circulação dos bens sem a exploração do direito do outro. Regulamentos vigentes no Império que não foram recepcionados pelo ordenamento constitucional atual e nem pelo antigo". (Ap, 0064548-54.2010.8.19.0042, 9ª Câmara Cível, TJ/RJ)

Em se tratando de bens públicos municipais, cabe ao Chefe do Poder Executivo a sua gestão, sendo de sua responsabilidade a cobrança de quaisquer receitas que possam gerar ao Município, como o foro e o laudêmio, nas hipóteses previstas em lei e não isentas. Não obstante, é possível ao Município aprovar lei facilitando as condições para o resgate do foro e extinção da enfiteuse, o que é diferente de deixar de cobrar ou criar isenções. Tal lei, em razão do princípio da separação de Poderes, é de iniciativa privativa do Chefe do Executivo.

Diante disso, conclui-se que as enfiteuses podem ser extintas pelo resgate do foro nos termos do artigo 639 do Código Civil de 1916, mas a

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE/MG
Fls 08

cobrança do foro e do laudêmio não podem ser dispensadas por configurar má gestão do patrimônio público, cabendo ao Chefe do Poder Executivo propor projeto de lei que facilite as condições para a extinção dos aforamentos municipais. Sendo assim, não há óbice a que o Projeto de Lei ora em análise facilite o resgate das enfiteuses.

Ante o exposto, a proposta se afigura revestida das condições de legalidade e constitucionalidade, devendo receber emendas de técnica legislativa.

Relativamente ao quesito mérito, pronunciar-se-á o soberano Plenário.

CONCLUSÃO

Além da Comissão de Legislação e Justiça devem ser ouvidas também as Comissões de Serviços Públicos, Administração Municipal, Política Urbana e Rural; e de Economia, Finanças, Tributação e Orçamentos.

QUORUM

Maioria simples dos Vereadores (art. 139, parágrafo único do Regimento Interno).

TURNOS DE VOTAÇÃO

O Projeto deverá ser submetido a dois turnos de discussão e votação (art. 223, do Regimento Interno).

S.m.j., é o Parecer, sob censura.

CONSELHEIRO LAFAIETE, 29 DE NOVEMBRO DE 2023.

GILCINÉA DA CONSOLAÇÃO TÉLES
– Procuradora do Legislativo –
– OAB/MG 81.681 –

LEONARDO BRUNO AZEVEDO OLIVEIRA
– Analista Jurídico –

Rua Assis Andrade, 540 - Centro - Conselheiro Lafaiete - CEP 36400-067 - (31) 3769-8100 / 3769-8103
E-mail: camara@conselheirolafaiete.mg.leg.br - Site: www.conselheirolafaiete.mg.leg.br

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE/MG
Fls 09

SUGESTÃO DE EMENDAS AO PROJETO DE LEI Nº 143-E-2023

Emenda nº 01 ao Projeto de Lei nº 143-E-2023

A Ementa do Projeto de Lei nº 143-E-2023 passa a viger com a seguinte redação:

"ACRESCENTA §§ 1º E 2º AO ART. 6º DA LEI Nº 6.259, DE 18 DE OUTUBRO DE 2023, QUE "DISPÕE SOBRE O RESGATE DA ENFITEUSE/AFORAMENTO NO MUNICÍPIO DE CONSELHEIRO LAFAIETE E DÁ OUTRAS PROVIDENCIAS."

Emenda nº 02 ao Projeto de Lei nº 143-E-2023

O artigo 1º do Projeto de Lei nº 143-E-2023 passa a viger com a seguinte redação:

"Art. 1º – O art. 6º da Lei nº 6.259, de 18 de outubro de 2023, passa a viger acrescido dos §§ 1º e 2º, com a seguinte redação

"Art. 6º – .....

§ 1º – Ficam excetuados das condições previstas no "caput" deste artigo, o imóvel aforado a municipalidade que:

I – contiver documentos a respeito da existência da enfiteuse, mediante prova de sua constituição, tais como os títulos emitidos demonstrando indícios de sua existência, ainda que não levados a registro imobiliário;

II – o reconhecimento da existência do aforamento mediante comprovação em lavratura de escritura pública por Cartório de notas da cidade, ainda que não levados a registro imobiliário.

§ 2º – Os imóveis aforados a municipalidade que não constarem registro da enfiteuse no imobiliário competente na forma do disposto no "caput" deste artigo ou não estiverem dentro da exceção prevista no § 1º deste artigo, não serão resgatáveis para os fins desta Lei, podendo promover, no que couber, a usucapião ou a regularização fundiária."

5

CONSELHEIRO LAFAIETE, 29 DE NOVEMBRO DE 2023.

GILCINÉA DA CONSOLAÇÃO TÉLES
– Procuradora do Legislativo –
– OAB/MG 81.681 –

LEONARDO BRUNO AZEVEDO OLIVEIRA
– Analista Jurídico –

EXPEDIENTE
07 / 12 / 23

Comunicado nº 398/2023

Comunicamos aos membros da Comissão de Legislação e Justiça, Vereadores João Paulo Fernandes Resende, Pedro Américo de Almeida e Eustáquio Cândido da Silva, que os Projetos abaixo relacionados já se encontram à disposição da Comissão para parecer, e que o prazo regimental para o mesmo é de 10 (dez) dias, conforme dispõe o § 4º do art. 106 c/c art. 342 do Regimento Interno.

Comunicamos também que os Projetos relacionados já foram previamente analisados pela Procuradoria do Legislativo.

Nº	Assunto	Autor
PROJETO DE DECRETO LEGISLATIVO 031/2023	Autoriza a celebração de Convênio entre a Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete e o Estabelecimento de Ensino Superior Brasil Educação S.A. - Una Lafaiete, e dá outras providências.	Mesa Diretora
PROJETO DE LEI 143-E-2023	Acrescenta parágrafos 1º e 2º ao art. 6º da Lei Municipal nº 6.259, de 18 de outubro de 2023, que "Dispõe sobre o resgate da enfiteuse/aforamento no Município de Conselheiro Lafaiete e dá outras providencias.	Executivo

Gilcinéa da Conceição Teles
Procuradora do Legislativo
OAB/MG 81.681