CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE/MG
Fls 06

PARECER Nº 111/2023

Projeto de Lei nº 067-E-2023

De autoria do Executivo Municipal, o anexo Projeto de Lei ***Dispõe sobre o resgate da enfiteuse/aforamento no Município de Conselheiro Lafaiete e dá outras providências.***

A proposta de lei encontra-se devidamente acompanhada de justificativa, fls. 03; e está acompanhada de documentos de fls. 04 e 05.

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.

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 elé ser atribuída a administração dos bens municipais (art. 18 da Lei Orgânica Municipal), posto tratar do estabelecimento de regras sobre o resgate da enfiteuse/aforamento no Município de Conselheiro Lafaiete.

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.

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.

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE/MG
Fls 07

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)

Fls 08 13

"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)

3

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 resgatedo 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.

CÂMARA MUNICIPAL CONSELHEIRO LAFAIETE/MG
Fls 09

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 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. O Projeto de Lei, ademais, determina, em seu artigo 2º que as enfiteuses poderão ser resgatadas mediante o pagamento, pelo enfiteuta, de 1 (um) laudêmio, que será no valor equivalente a 2,5% (dois vírgula cinco por cento) sobre o valor de avaliação do imóvel enfitêutico, e de 10 (dez) foros anuais. O que é correto.

Ocorre que o artigo 3º do projeto de lei na forma proposta, estabelece que fica isento do pagamento dos valores de que trata o art. 2º, o enfiteuta com renda familiar de até 1,5 (um vírgula cinco) salário-mínimo vigente no País, e que possua apenas um imóvel localizado no Município. Esse dispositivo permite, consequentemente, ainda que para pessoas de baixa renda, o resgate gratuito da enfiteuse com consequente transferência gratuita de imóvel público para particular.

Trata-se, desse modo, de verdadeira alienação gratuita de bem imóvel público, sendo pertinente avaliar se essa alienação atende às exigências legais previstas na Lei nº 14.133/2021 ou na Lei n.º 8.666/1993, ainda vigente, em especial, a existência de interesse público e prévia avaliação do bem.

Cabe lembrar que a alienação gratuita da propriedade ou a concessão gratuita de bem imóvel público é possível, mediante a existência de interesse público, prévia autorização legislativa e avaliação do bem, dispensada a licitação, na forma do artigo 76, I, alíneas "f" e "g" da Lei nº 14.133/2021, *in verbis*:

> *"Art. 76 - A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente*

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 10

justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I - tratando-se de bens imóveis, inclusive os pertencentes às autarquias e às fundações, exigirá autorização legislativa e dependerá de licitação na modalidade leilão, dispensada a realização de licitação nos casos de:

(...)

f) alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação e permissão de uso de bens imóveisresidenciais construídos, destinados ou efetivamente usados em programas de habitação ou de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgão ou entidade da Administração Pública;

g) alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação e permissão de uso de bens imóveiscomerciais de âmbito local, com área de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e destinados a programas de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgão ou entidade da Administração Pública".

Ou ainda nos termos do artigo 17, I, "f" da Lei nº 8.666/1993:

5

"Art. 17. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintesnormas:

I - quando imóveis, dependerá de autorização legislativa para órgãos da administração direta e entidades autárquicas e fundacionais, e, para todos, inclusive as entidades paraestatais, dependerá de avaliação prévia e de licitação na modalidade de concorrência, dispensada esta nos seguintes casos:

(...)

f) alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação ou permissão de uso de bens imóveis residenciais construídos, destinados ou efetivamente utilizados no âmbito de programas habitacionais ou de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgãos ou entidades da administração pública".

Fls 11 b

Por todo o exposto, concluímos que o Projeto de Lei, na maior parte de seu conteúdo, não contém vícios de legalidade ou constitucionalidade, mas, com relação ao disposto no artigo 3º, cabe destacar que, para garantir interesse público na transferência gratuita de bens imóveis públicos, deve o Poder Executivo fazer um levantamento de quais são esses bens, verificando se são bens imóveis residenciais, realizar avaliação prévia do bem e comprovar o interesse público na destinação desses bens aos seus ocupantes.

Ante o exposto, o Projeto de Lei ora em análise deverá ser baixado em diligência ao Executivo Municipal para que se proceda aos esclarecimentos acima mencionados, bem como para que apresente as informações solicitadas neste Parecer e, assim, a propositura de lei em tela possa ter a sua regular tramitação junto a esta Casa Legislativa.

S.m.j., é o Parecer, sob censura.

CONSELHEIRO LAFAIETE, 30 DE MAIO DE 2023.

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

LEONARDO BRUNO AZEVEDO OLIVEIRA
– Analista Jurídico –

ESTADO DE MINAS GERAIS
PREFEITURA MUNICIPAL CONSELHEIRO LAFAIETE
Relatório de Comprovante de Abertura de Processos

Data: 31/05/2023

Filtros aplicados ao relatório

Número do processo: 0006735/2023

Número do processo:	0006735/2023		**Número único: R17.077.W3M-68**
Solicitação:	39 - OFÍCIOS CÂMARA		Número do protocolo: 138342
Número do documento:			
Requerente:	237748 - CAMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE		CPF/CNPJ do requerente:
Beneficiário:	237748 - CAMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE		CPF/CNPJ do beneficiário:
Endereço:	Rua Assis Andrade Nº 540 - 36400-067		
Complemento:			Bairro:
Loteamento:		Condomínio:	Município: Conselheiro Lafaiete - MG
Telefone:	(31) 3769-8100	Celular: (31) 3769-8103	Fax:
E-mail:			Notificado por: E-mail
Local da protocolização:	001.001.101 - SETOR DE PROTOCOLO		
Localização atual:	001.001.101 - SETOR DE PROTOCOLO		
Org. de destino:			
Protocolado por:	Valeria Cristina Ramalho		Atualmente com: Valeria Cristina Ramalho
Situação:	Não analisado	Em trâmite: Não	Procedência: Interna — Prioridade: Normal
Protocolado em:	31/05/2023 12:37	Previsto para:	Concluído em:
Súmula:	OFICIO N/ 463/2023 REFERENTE (PROJETO DE LEI N/ 067-E-2023)		

Observação:

Valeria Cristina Ramalho
(Protocolado por)

CAMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE
(Requerente)

Hora: 12:36:52