CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE/MG
Fls 23

PARECER Nº 065/2024

Emenda nº 03 ao Projeto de Lei nº 143-E-2023

De autoria do Executivo Municipal, a Emenda nº 03 ao Projeto de Lei nº 143-E-2023, que dispõe sobre ***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 providências.***

A proposta de Emenda, fls. 21 a 22, se encontra devidamente acompanhada de justificativa.

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 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 24

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)*

> *"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, ponto fim a sua natureza perpétua. O prazo de resgate, inicialmente*

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE/MG
Fls 25

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 doenfiteuta 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 constitucional que 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.

3

Neste ponto passaremos à análise da Emenda nº 03, apresentada pelo Executivo Municipal, para fins de aprimoramento da matéria constante do Projeto de Lei ora em comento, objetivando promover adequação da redação do projeto, especificamente no que diz respeito ao § 1º do artigo 6º, a partir das tratativas realizadas em reunião realizada nesta Casa Legislativa no dia 02 de abril do corrente ano.

Ante todo o exposto, e analisada a Emenda nº 03 proposta ao Projeto de Lei nº 143-E-2023, concluímos que a mesma encontra-se revestida das condições de legalidade e constitucionalidade, não havendo óbices para a sua

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE/MG
Fls 26

tramitação e aprovação, devendo receber Subemenda para correção da técnica legislativa.

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

CONCLUSÃO

Deve ser ouvida unicamente a Comissão de Legislação e Justiça.

QUORUM

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

TURNOS DE VOTAÇÃO

O Projeto, juntamente com suas Emendas e Subemendas 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, 18 DE ABRIL DE 2024.

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

LEONARDO BRUNO AZEVEDO OLIVEIRA
– Analista Jurídico –

/GCT/

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE/MG
Fls 27

SUGESTÃO DE SUBEMENDA À EMENDA Nº 03 AO PROJETO DE LEI Nº 143-E-2023

SUBEMENDA Nº 01 À EMENDA Nº 003 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 – tiver decisão judicial reconhecendo a existência da enfiteuse e sua constituição e ou mediante providências de abertura de matrícula do imóvel que vise a instrução do procedimento cartorial de extinção do aforamento;

II – tiver 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, 18 DE ABRIL DE 2024.

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

LEONARDO BRUNO AZEVEDO OLIVEIRA
– Analista Jurídico –

Comunicado nº 079/2024

Comunicamos aos membros da Comissão de Legislação e Justiça, Vereadores João Paulo Fernandes Resende, Sandro José dos Santos e Oswaldo Alves Barbosa, que a Emenda nº 03 ao Projeto de Lei nº 143-E-2023 já se encontra à disposição da Comissão para parecer, e que o prazo regimental para o mesmo é de 03 (três) dias, conforme dispõe o § 6º do art. 113 do Regimento Interno.

Comunicamos também que a Emenda relacionada já foi previamente analisada pela Procuradoria do Legislativo.

Nº	Assunto	Autor
-	Emenda nº 03 ao Projeto de Lei nº 143-E-2023	Executivo

Gilcinéa da Consolação Teles
Procuradora do Legislativo
OAB/MG 81.681