CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE/MG Fls 31

PARECER Nº 117/2023

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; às fls. 06 a 11 consta Parecer desta Procuradoria solicitando maiores esclarecimentos acerca da matéria tratada na mencionada Proposta; às fls. 12 consta Ofício de encaminhamento da Diligência solicitada; às fls. 13 a 30, consta resposta da Procuradoria Municipal à Diligência desta Procuradoria.

É o relatório.

PARECER

1

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 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

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE/MG
Fls 30

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.

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*

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE/MG
Fls 33

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, 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

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE/MG
Fls 34

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 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.

4

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*:

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE
Fls 35

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

"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".

Por todo o exposto, concluímos que o Projeto de Lei, após respondidos os questionamentos constantes do Parecer anteriormente exarado

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE/MG Fls 36

por esta Procuradoria, conforme documentos de fls. 13 a 30, não contém vícios de legalidade ou constitucionalidade.

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, 05 DE JUNHO DE 2023.

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

LEONARDO BRUNO AZEVEDO OLIVEIRA
– Analista Jurídico –

CÂMARA MUNICIPAL DE CONSELHEIRO LAFAIETE/MG
Fls 37

SUGESTÃO DE EMENDAS AO PROJETO DE LEI Nº 067-E-2023

Emenda nº 01 ao Projeto de Lei nº 067-E-2023

O artigo 3º do Projeto de Lei nº 067-E-2023 passa a viger com a seguinte redação:

"Art. 3º – Fica isento do pagamento dos valores de que trata o art. 2º desta Lei, 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 de Conselheiro Lafaiete.

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

CONSELHEIRO LAFAIETE, 05 DE JUNHO DE 2023.

7

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

LEONARDO BRUNO AZEVEDO OLIVEIRA
– Analista Jurídico –

EXPEDIENTE
15/06/23

Comunicado nº 191/2023

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 LEI 067-E-2023	Dispõe sobre o resgate da enfiteuse/aforamento no Município de Conselheiro Lafaiete e dá outras providências.	Executivo
PROJETO DE LEI 069/2023	Altera a Lei nº 5.110, de 26 de maio de 2009, que "Dispõe sobre o direito à meia-entrada em eventos culturais e dá outras providências".	Vereador Erivelton Martins Jayme da Silva
PROJETO DE LEI 073/2023	Cria o "Protocolo Vinícius Júnior", que dispõe sobre a proposição de capacitação dos professores da rede de ensino pública e privada para atuação na promoção da igualdade racial, e dá outras providências.	Vereador Erivelton Martins Jayme da Silva
PROJETO DE LEI 074/2023	Institui no Município de Conselheiro Lafaiete o mês "Novembro Roxo", dedicado a conscientização e enfrentamento do parto prematuro e dá outras providências.	Vereadora Damires Rinarlly Oliveira Pinto

Glicinée da Conceição Teles
Procuradora do Legislativo
OAB/MG 81.681