



Mensagem de envio do projeto de lei 011/2022.

Ao Excelentíssimo Senhor

SR. AEROLANDE AMÓS CRUZ

Presidente da Câmara Municipal de Vereadores Petrolina/PE

Senhor Presidente, Prezados Vereadores

Vimos por meio do presente, encaminhar o Projeto de Lei anexo, a fim de que possa o mesmo ser apreciado por esse Poder Legislativo Municipal.

A matéria ora encaminhada dispõe sobre o resgate da enfiteuse (aforamento) no Município de Petrolina/PE e dá outras providências.

É de conhecimento entre moradores de determinados bairros centrais do Município de Petrolina (Alto Cheiroso, Maria Auxiliadora, Gercino Coelho, Vila Eduardo, entre outros), que os seus imóveis se encontram com indisponibilidade no Cartório de 1º Ofício de Registros de Imóveis, devido à transmissão daqueles pelo Município através de aforamento, impossibilitando a alienação/transferências da titularidade dos mesmos.

O aforamento é um direito real, onde o Senhorio (beneficiário/morador) é titular do domínio direto, ou seja, quem detém a posse do imóvel, e o Foreiro (neste caso, o Município de Petrolina), possui o domínio útil, ou melhor, é o proprietário da respectiva área.

A Administração Municipal, na década de 60 (sessenta), realizou várias transferências para diversos beneficiários através do título por aforamento, não transferindo a titularidade da propriedade, deixando de regulamentar a forma de resgate desses títulos, perdurando a situação até os dias atuais, ou seja, protelando, em média, 50 (cinquenta) anos, com a natureza de posse por aforamento e não por registro do imóvel.

Após mudança no tabelionato do Estado de Pernambuco, o Cartório de 1º Ofício de Registro de Imóveis de Petrolina verificou que constavam livros de transcrições antigas (anos 60 e 70) com os registros por aforamento (Livros 4-F, 4-RD e outros), que não se encontravam regularizados junto ao Município, ou seja, não havia regulamentação quanto à cobrança do laudêmio e dos foros anuais, e, da mesma maneira, como deveria ser a forma de resgate.

Registre-se que, à época em que foram realizados os aforamentos, havia previsão para o resgate no Art. 693, do Código Civil de 1916, onde estatuiu que deveria ser realizado o pagamento de 2,5% (dois e meio por cento), referente ao laudêmio, mais 10 (dez) foros anuais. Vejamos.

“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.” ATUALMENTE REVOGADO.

Para se regularizar, nos dias de hoje, a situação de um imóvel aforado, deve-se fazer o Resgate de Aforamento, pagando-se todas as taxas (2,5% do valor da propriedade mais 10 foros), adquirindo a propriedade total sobre o imóvel. Todavia, é necessária a aprovação de uma Lei Municipal com iniciativa do Poder Executivo para a regulamentação, uma vez que, no Município de Petrolina não se encontra previsão do resgate, e o Código Civil de 1916 se encontra revogado.

Estima-se que esta iniciativa regularizará mais de 1.000 imóveis, beneficiando milhares de pessoas que estão com suas propriedades bloqueadas para transferências.

Ante o exposto, demonstrada a viabilidade e a relevância da situação, solicitamos que essa Casa Legislativa possa apreciar a matéria ora encaminhada.

Petrolina (PE), 20 de julho de 2022.

Saudações.

Simão Amorim Durando Filho
Prefeito do Município

PROJETO DE LEI Nº 011/2022

Ementa: Dispõe sobre o resgate da enfiteuse (aforamento) no Município de Petrolina/PE e dá outras providências.

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PETROLINA**, ESTADO DE PERNAMBUCO, no uso de suas atribuições legais, submete ao Plenário da Câmara Municipal de Vereadores o presente Projeto de Lei:

Art. 1º. Fica facultado o exercício do direito de resgate da enfiteuse ou aforamento, aos interessados na aquisição do domínio direto dos imóveis do Município de Petrolina/PE cedidos em aforamento, extinguindo-se este, conseqüentemente.

Art. 2º. Todos os aforamentos poderão ser resgatados mediante o pagamento pelo foreiro de um laudêmio de 2,5% (dois e meio por cento), conforme previsto no art. 693, do Código Civil Brasileiro de 1916, e, de 10 pensões anuais de foro no valor equivalente à 0,6% (seis décimos por cento) cada uma, ambos calculados sobre o valor atual da terra nua do terreno cedido em aforamento, sendo proibida a cobrança de referidos encargos sobre o valor das construções e plantações, conforme estabelecido no art. 2.038, §1º, inciso I, do Código Civil Brasileiro de 2002.

§1º Ficarão isentos de pagamento de laudêmio e foro incidentes sobre a transmissão da nua propriedade ou domínio direto decorrente desta lei, as pessoas que estejam inscritas do Cadastro Único ou que sejam beneficiárias de Programas Sociais, como Bolsa-Família e correlatos, dos Governos Federal e Estadual, bem como o responsável pelo imóvel cuja renda familiar não ultrapasse 05 (cinco) salários mínimos, que instruem o requerimento com declaração da Secretária Municipal de Assistência Social de que o beneficiário faz jus à isenção prevista, ou comprovação de renda, o que não induz à gratuidade de emolumentos pela averbação ou registro do Certificado e extinção de Aforamento (Enfiteuse), emitido pela Secretaria Municipal competente na forma desta lei.

§2º Ficam isentos do pagamento, os foreiros que são Igrejas ou Associações sem fins lucrativos.

Art. 3º. Para a avaliação do terreno levar-se-á em consideração o valor declarado para fins de incidência de IPTU.

Art. 4º. Protocolizado o requerimento para o resgate e extinção do aforamento, será procedida a avaliação pela fiscalização de tributos e emitido o documento de arrecadação municipal para pagamento do laudêmio e das 10 pensões de foro anuais.

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

- I** – Requerimento de pedido de resgate e extinção do aforamento assinado pelo foreiro ou seu representante, mediante procuração com poderes específicos, acompanhado do CPF e RG do requerente e do cadastro municipal do terreno objeto do aforamento, em cópias;
- II** – Comprovação do pagamento do laudêmio;
- III** – Comprovação do pagamento das 10 pensões anuais de foro;
- IV** – Certidão negativa de débito municipal relativa ao terreno objeto do aforamento;
- V** – Apresentação em cópia do título de aforamento ou do seu registro no Registro Geral de Imóveis, com identificação da localização do imóvel.

Parágrafo único. Com requerimento da parte interessada, poderão ser parcelados os débitos relativos ao imóvel objeto da enfiteuse, devidamente atualizados na forma prevista no Código Tributário Municipal, até a data da emissão do Certificado de Remissão de Aforamento, com exceção dos valores devidos no exercício em curso, na quantidade de 12 parcelas mensais.

Art. 6º. Preenchidos os requisitos legais será expedida em favor do enfiteuta a Certidão de Resgate e Declaração da Extinção do Aforamento, que deverá ser averbada na matrícula do imóvel no Cartório de Registro Geral de Imóveis de Petrolina/PE.

Art. 7º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, em 20 de julho de 2022

SIMÃO AMORIM DURANDO FILHO
Prefeito Municipal