



**MUNICÍPIO DA SERRA**  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
GABINETE DO PREFEITO

**MENSAGEM Nº 14, DE 7 DE MARÇO DE 2024**

A Sua Excelência o Senhor  
**SAULO MARIANO RODRIGUES NEVES JUNIOR**  
Presidente da Câmara Municipal da Serra.

Senhor Presidente,

Encaminho à apreciação dessa Douta Câmara Municipal o incluso Projeto de Lei com a seguinte ementa: “Institui a Política Pública de Regularização de imóveis urbanos de propriedade do Município da Serra dados em aforamento, em enfiteuse ou em emprazamento e dá outras providências”.

Assim, solicito atenciosa análise para que o Projeto de Lei ora apresentado seja apreciado por Vossa Excelência e pelos demais pares que integram o Poder Legislativo, em regime de urgência, nos termos dos artigos 143-B e 147 da Lei Orgânica do Município da Serra e conforme o Regimento Interno dessa Casa, certo de contar, uma vez mais, com a colaboração dessa Augusta Casa de Leis.

Palácio Municipal em Serra, 7 de março de 2024.

**ANTÔNIO SERGIO ALVES VIDIGAL**  
Prefeito Municipal

Processo nº 17561/2024



**MUNICÍPIO DA SERRA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**PROJETO DE LEI Nº / 2023**

**INSTITUI A POLÍTICA PÚBLICA DE  
REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DE  
PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DA SERRA  
DADOS EM AFORAMENTO, EM ENFITEUSE  
OU EM EMPRAZAMENTO E DÁ OUTRAS  
PROVIDÊNCIAS.**

**O PREFEITO MUNICIPAL DA SERRA, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**, usando das atribuições legais, que lhe são conferidas pelo disposto no inciso V do artigo 72 da Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º** Fica instituída a Política Pública de Regularização de imóveis urbanos de propriedade do Município da Serra dados em aforamento, em enfiteuse ou em emprazamento.

§1º Para os efeitos desta lei, consideram-se imóveis públicos municipais dados em aforamento, em enfiteuse ou em emprazamento aqueles cujo Município atribuiu a outrem o domínio útil, estabelecendo à pessoa beneficiada o dever de pagamento ao senhorio direto uma pensão, ou foro, anual, certo e invariável.

§ 2º A regularização prevista nesta lei é de interesse público e social.

**Art. 2º** A regularização fundiária de que trata esta lei poderá ser concedida nas seguintes hipóteses:

I - imóveis cuja enfiteuse foi conferida ao enfiteuta mediante título, mas que não foi registrada no Cartório de Registro de Imóveis;

II - imóveis dados em enfiteuse de forma regular, mas alienados a terceiros de boa-fé sem a devida anuência da Administração Municipal;

III - imóveis dados em enfiteuse de forma regular, mas transferidos aos herdeiros de enfiteuta falecido, mediante sucessão hereditária;

IV - imóveis cujos encargos da enfiteuse, ou quaisquer outros encargos estipulados no termo que a conferiu, não foram adimplidos pelo enfiteuta.



**MUNICÍPIO DA SERRA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

§ 1º Os casos não previstos nas alíneas deste dispositivo poderão ser apreciados pela Administração Municipal e equiparados em uma das hipóteses acima descritas no momento da análise documental preliminar realizada pelo Departamento de Patrimônio da Secretaria de Gestão e Planejamento.

§ 2º Apenas poderão ser regularizados os imóveis cujos débitos perante a Fazenda Pública Municipal estejam devidamente quitados.

**Seção I**  
**Dos imóveis sem registro da enfiteuse**

Art. 3º O Município poderá utilizar o procedimento de remição do foro, para áreas em que não houveram registro imobiliário da enfiteuse, com base na documentação eventualmente existente nos arquivos do Município e as apresentadas pelo enfiteuta em cumprimento às exigências estabelecidas nesta Lei.

Art. 4º O pedido de regularização dos imóveis cuja enfiteuse não foi devidamente registrada em cartório observará integralmente o trâmite a ser estipulado no decreto que regulamentará esta Lei.

**Seção II**  
**Dos imóveis adquiridos mediante alienação**

Art. 5º Quando o imóvel aforado for alienado a terceiro que tenha interesse na regularização de que trata esta lei, deverão ser apresentados no protocolo do pedido de regularização os documentos que comprovem a cadeia de transmissão do bem público, juntamente com o título que transferiu seu domínio útil ao requerente e os demais documentos exigidos nesta Lei.

Parágrafo único. Somente serão aceitos os documentos que comprovem a integralidade da cadeia de transmissão do imóvel público para fins de demonstração da legitimidade do terceiro adquirente.

**Seção III**  
**Dos imóveis adquiridos por sucessão hereditária**

Art. 6º Caso o foreiro seja falecido, o requerente deverá comprovar sua condição de herdeiro por meio de cópia do inventário e da partilha dos direitos sucessórios sobre a área pleiteada, a serem apresentados no momento do requerimento da regularização.

**Seção IV**  
**Dos imóveis cujos encargos não foram pagos**

Art. 7º Os enfiteutas cujos encargos da enfiteuse não tenham sido adimplidos no prazo estabelecido em lei e no termo que instrumentalizou a avença só poderão regularizar seus imóveis mediante cumprimento dos encargos, que, se financeiros, deverão estar devidamente atualizados e corrigidos monetariamente no momento do pagamento.



**MUNICÍPIO DA SERRA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**CAPÍTULO II**  
**DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

Art. 8º O trâmite do procedimento administrativo de regularização fundiária de que trata esta Lei bem como a regulamentação necessária para a sua execução serão devidamente tratados em decreto.

**Seção I**  
**Do requerimento de regularização**

Art. 9º Os interessados na regularização fundiária de que trata essa Lei deverão apresentar requerimento no protocolo geral da Prefeitura direcionado ao Departamento de Patrimônio (DP/SEGEPLAN) dentro do período estipulado no edital de convocação.

Art. 10. Os requerimentos de regularização fundiária deverão estar acompanhados, no mínimo, dos seguintes documentos:

I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites;

II - certidão do registro do imóvel atualizada;

III - título do aforamento;

VI - comprovante de pagamento de todos os débitos do imóvel perante a Fazenda Pública Municipal.

Parágrafo único. Caso o setor competente pela análise da documentação verifique a necessidade de complementação da documentação, deverá notificar os requerentes para a instrução complementar em prazo estipulado no edital de convocação.

Art. 11. Caso após o momento do saneamento processual, descrito no parágrafo único do art. 10, constate-se a ausência dos documentos indispensáveis à regularização fundiária ou se verifique que a documentação apresentada não é apta, o Departamento de Patrimônio poderá indeferir preliminarmente o pedido.

Parágrafo único. Caberá recurso do indeferimento liminar direcionada ao Secretário Municipal de Gestão e Planejamento.

**Seção II**  
**Da decisão, do pagamento dos débitos e do registro**



**MUNICÍPIO DA SERRA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Art. 12. A decisão final acerca da regularização fundiária é de competência do Departamento de Patrimônio (DP/SEGEPLAN) e deverá se basear nos documentos técnicos apresentados pelos demais órgãos cuja manifestação foi exigida no procedimento estabelecido nesta Lei.

Art. 13. Proferida a decisão pela autoridade competente, o requerente deverá proceder ao pagamento dos débitos relativos ao imóvel, especialmente os relativos ao foro, que deverão ser pagos no prazo de 30 (trinta) dias após notificação, sob pena de perda do direito à regularização.

§ 1º Os valores devidos pelo enfiteuta poderão ser pagos imediatamente, no prazo estipulado no caput, ou parcelados na forma da legislação em vigor.

§ 2º A certidão de regularização fundiária só poderá ser emitida após a quitação total das verbas e a respectiva remição do foro.

§ 3º O enfiteuta terá o prazo de 60 (sessenta) dias após a emissão da certidão de regularização fundiária para efetuar o registro no Cartório de Registros de Imóveis e cientificar o Município.

Art. 14. Estando os autos devidamente instruídos com a decisão definitiva, com o comprovante de quitação dos débitos e da remissão do foro, serão encaminhados ao Departamento de Patrimônio da Secretaria Municipal de Gestão e Planejamento (DP/SEGEPLAN) e ao Departamento de Cadastro Técnico da Secretaria Municipal de Fazenda (DCTM/SEFA), que ficarão responsáveis por efetuar os devidos registros do imóvel regularizado no âmbito do Município.

**Seção III**  
**Dos recursos**

Art. 15. Da decisão definitiva acerca do pedido de regularização caberá recurso para o Secretário Municipal de Gestão e Planejamento (SEGEPLAN) no prazo de 10 (dez) dias.

**CAPÍTULO III**  
**DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 16. Com o registro da aquisição e compra ou da concessão de direito real de uso, o beneficiário passará a responder por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o imóvel e as suas rendas.

Art. 17. Após o lapso temporal estipulado no edital de convocação sem manifestação ou se formalizado o requerimento de regularização e indeferido definitivamente, o Município poderá adotar as medidas administrativas ou judiciais cabíveis para retornar os imóveis ao patrimônio municipal.

Art. 18. Observado o melhor interesse público e a necessidade de proteção do patrimônio público, as regras desta Lei não serão aplicáveis aos imóveis gravados de enfiteuse que sejam objeto de litígio judicial cujos impactos tenham implicância no patrimônio municipal, tais como aqueles que já foram desapropriados, alienados ou avaliados para fins de acordo.



**MUNICÍPIO DA SERRA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

§ 1º A vedação prevista no caput não se aplica aos casos em que a manutenção do litígio judicial ou de acordo administrativo em trâmite, não se demonstre vantajosa para o Município sob a ótica de suas políticas públicas e planos de governo, ou se demonstre financeiramente prejudicial aos cofres públicos.

§ 2º A regularização de áreas de que trata este artigo na forma do §1º dependerá de fundamentação da Secretaria específica bem como manifestação da Procuradoria-Geral (Proger) e da Coordenadoria de Governo (CG).

Art. 19. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Palácio Municipal em Serra,            de            de 2024.

**ANTÔNIO SERGIO ALVES VIDIGAL**  
Prefeito Municipal



**MUNICÍPIO DA SERRA**  
**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**JUSTIFICATIVA**

Como é de conhecimento de todos, a enfiteuse era um direito real previsto no Código Civil de 1916 que consistia na existência de dois domínios: 1) domínio direto, que era do senhorio e lhe dava direito a receber rendas patrimoniais imobiliárias, chamadas foro e laudêmio; 2) domínio útil, que era dado aos particulares através de um título de aforamento, dando o direito de posse, uso e gozo do imóvel, contudo com a obrigação de pagar o foro anual ao senhorio direto e o laudêmio, se fosse vender a terceiros sem dar o direito de preferência.

Ocorre que, segundo o artigo 2038, do Código Civil de 2002, o instituto do aforamento, também conhecido como enfiteuse ou emprazamento foi extinto, onde foi previsto nas disposições finais que não há mais a possibilidade de constituição de novas enfiteuses após a sua vigência, permanecendo as já existentes até a sua extinção, submetendo estas ao Código Civil de 1916.

Impende registrar que no Município da Serra há dezenas de imóveis sobre os quais foi instituída a enfiteuse e esses imóveis precisam ser regularizados. Como todo direito real, é necessário que se viabilize o registro imobiliário de tais bens para que o ato seja perfectibilizado e para isso, o Município precisa tratar uma série de situações que não foram contempladas em decretos anteriores ao Código Civil de 2002.

Em razão disso, a fim de se garantir a regularização do patrimônio público municipal, bem como viabilizar a consolidação da transmissão de bens já realizadas sob o agasalho do Código Civil anterior, conferindo segurança às relações jurídicas derivadas de tais atos, é que a edição de uma nova lei municipal se demonstra necessária.

O objetivo da presente lei é pois, regularizar os imóveis urbanos de propriedade do Município da Serra dados em aforamento, em enfiteuse ou em emprazamento, por ocasião da vigência do Código de 2002

Diante do exposto, submetemos o Projeto de Lei à apreciação dessa Casa de Leis e, diante das considerações expostas, aguardo sua aprovação em regime de urgência, nos termos dos artigos 143-B e 147 da Lei Orgânica do Município da Serra e conforme o Regimento Interno dessa Casa.