



Câmara Municipal Montes Altos - MA
APROVADO EM 13/12/24
PRESIDENTE

ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTES ALTOS
CNPJ 06.759.104/0001-60
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO LEI COMPLEMENTAR Nº 012, DE 10 DE DEZEMBRO DE 2024

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL, A OUTORGAR ESCRITURA PÚBLICA DE EXTINÇÃO DE AFORAMENTO, ENFITEUSE OU EMPRAZAMENTO DE IMÓVEIS DO PATRIMÔNIO MUNICIPAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

DOMINGOS PINHEIRO CIRQUEIRA, Prefeito Municipal de Montes Altos, no uso das atribuições conferidas pela Lei Orgânica do Município de Montes Altos, submete à Câmara de Vereadores para apreciação e votação, o seguinte Projeto de Lei Complementar:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal de Montes Altos, por intermédio do Prefeito Municipal, autorizado a outorgar Escritura Pública de Extinção de Aforamento, Enfiteuse ou Emprazamento de imóveis do Patrimônio Municipal resgatados.

§ 1º Todos os Aforamentos, Enfiteuse ou Emprazamento de imóveis do Patrimônio Municipal serão resgatáveis após a comprovação destes requisitos:

I - dez (10) anos depois de constituídos pelo último detentor do domínio útil ou mediante a soma do seu tempo à de antecessores e desde que o requerente não possua débito com a Administração Municipal;

II - O imóvel esteja registrado, transcrito ou inscrito em livro no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Montes Altos, ou lavrado em escritura pública;



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTES ALTOS
CNPJ 06.759.104/0001-60
GABINETE DO PREFEITO

a aferição do valor venal dos imóveis para fins de lançamento do imposto sobre a transmissão de bens imóveis – ITBI.

§3º No resgate do aforamento, nos termos desta Lei, por se constituir em ato oneroso, incide tributação do Imposto de Transmissão de Bens Intervivos (ITBI).

Art. 3º O requerimento deverá ser protocolizado na Superintendência de Regularização Fundiária de Montes Altos e será destinado ao Superintendente da referida pasta, que processará o pedido e, cumpridos os requisitos do disposto no § 1º do art. 1º desta Lei, encaminhará para o prefeito municipal para a devida autorização da expedição da Escritura Pública de Extinção de Aforamento, Enfiteuse ou Emprazamento de imóveis do Patrimônio Municipal resgatados.

Art. 4º Ficam reconhecidos e validados todos os atos de transmissão de domínio útil pelo Município de Montes Altos ou de terceiros sem a anuência do Município, realizados anteriormente a esta Lei Complementar, desde que o imóvel esteja registrado, transcrito ou inscrito em Livro no Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Montes Altos;

Art. 5º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE MONTES ALTOS, ESTADO DO MARANHÃO, AOS DEZ DIAS DO MÊS DE DEZEMBRO DO ANO DE DOIS MIL E VINTE E QUATRO.

Domingos Pinheiro Cirqueira

DOMINGOS PINHEIRO CIRQUEIRA
Prefeito Municipal



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTES ALTOS
CNPJ 06.759.104/0001-60
GABINETE DO PREFEITO

OFÍCIO Nº 106/2024-GAB

Montes Altos, 10 de dezembro de 2024.

Excelentíssimo Senhor
REGINALDO LIMA ALVES
Presidente da Câmara Municipal de Vereadores
Montes Altos - MA

URGÊNCIA

*Recebido em
11/12/2024
Valter*

ASSUNTO: Encaminha Projeto de Lei Complementar nº 010/2024

Excelentíssimo Senhor,

Cumprimentando-o cordialmente, sirvo-me do presente para encaminhar para apreciação, discussão e votação pelos nobres pares, o Projeto de Lei nº 007/2024, que **AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL, A OUTORGAR ESCRITURA PÚBLICA DE EXTINÇÃO DE AFORAMENTO, ENFITEUSE OU EMPRAZAMENTO DE IMÓVEIS DO PATRIMONIAL MUNICIPAL.**

Trata-se de um projeto de lei de suma importância para o Município, principalmente, no tocante às legalizações dos Processos de Regularização Fundiária.

Entretanto, pedimos que seja apreciado e votado antes do recesso legislativo.

Na certeza do empenho, dedicação e aprovação por vossas excelências, antecipadamente, agradecemos.
Atenciosamente,

Domingos Pinheiro Cirqueira

DOMINGOS PINHEIRO CIRQUEIRA
Prefeito Municipal



ESTADO DO MARANHÃO
CÂMARA MUNICIPAL DE MONTES ALTOS
CNPJ Nº 10.349.959/0001-90

PARECER JURÍDICO Nº 19/2024

PROCESSO: PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 012/2024, DE 10 DE DEZEMBRO DE 2024.

INTERESSADO: CÂMARA LEGISLATIVA MUNICIPAL DE MONTES ALTOS/MA.

SOLICITANTE: DOMINGOS PINHEIRO CIRQUEIRA. PREFEITO MUNICIPAL.

ASSUNTO: AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL, A OUTORGAR ESCRITURA PÚBLICA DE EXTINÇÃO DE AFORAMENTO, ENFITEUSE OU EMPRAZAMENTO DE IMÓVEIS DO PATRIMONIAL MUNICIPAL.

1. RELATÓRIO

Trata-se de solicitação de Parecer Jurídico para análise do Projeto de Lei nº 012/2024, de 10 de dezembro de 2024, de autoria do Poder Executivo Municipal, que visa autorizar o Poder Executivo a promover a extinção de aforamentos, enfiteuses ou emprazamentos de imóveis pertencentes ao patrimônio público municipal de Montes Altos.

A proposta estabelece as condições para o resgate desses instrumentos, regulamenta o pagamento de laudêmio e tributos incidentes, e dispõe sobre os procedimentos administrativos necessários para a emissão de Escrituras Públicas de Extinção de Aforamento.

Conforme previsto no § 1º do art. 1º do projeto de lei, destacam-se os seguintes requisitos para a extinção: comprovação de quitação de débitos, registro ou escritura do imóvel no cartório competente, e pagamento de laudêmio. Há isenção de laudêmio para imóveis com áreas limitadas, como previsto no § 3º do mesmo artigo.

A urgência para apreciação foi solicitada pelo Prefeito Municipal, considerando a relevância para a regularização fundiária no município. A matéria foi submetida a esta Assessoria Jurídica para análise, conforme os dispositivos constitucionais e regimentais aplicáveis, nos termos da Lei Orgânica Municipal de Montes Altos e do Regimento Interno da Câmara Legislativa.

Em suma, é o relatório.



ESTADO DO MARANHÃO
CÂMARA MUNICIPAL DE MONTES ALTOS
CNPJ Nº 10.349.959/0001-90

2. DA ANÁLISE JURÍDICA

Preliminarmente, ressalta-se que este parecer jurídico possui caráter meramente opinativo, com o objetivo de analisar os aspectos formais e materiais da proposta, sem caráter vinculativo à decisão do órgão competente, que poderá optar pelo acolhimento das presentes razões ou não.

2.1 DA COMPETÊNCIA E INICIATIVA

No caso em tela, quanto a competência legislativa, o Projeto de Lei nº 012/2024, encontra amparo na Lei Orgânica Municipal de Montes Altos/MA, conforme o art. 7º, inciso I, do Título II e no art. 30, I, da Constituição Federal (CRFB/88)¹, atribui ao Município a competência para legislar sobre assuntos de interesse local. Além disso, o art. 177 do Regimento Interno da Câmara Legislativa Municipal de Montes Altos/MA², reforça essa competência. Assim a iniciativa do projeto pertence legitimamente ao Poder Executivo, nos termos do art. 48, caput da Lei Orgânica Municipal. Logo, não há óbice para a regular tramitação do projeto neste aspecto.

Quanto à tramitação legislativa, o Regimento Interno da Câmara, em seu art. 38, exige a manifestação da Comissão de Justiça e Redação quanto aos aspectos constitucionais e legais do projeto, bem como parecer da Comissão de Finanças e Orçamento, nos termos do art. 39, inciso III, sobre matérias de caráter financeiro, tais etapas são indispensáveis para a regularidade do processo.

Não obstante, o presente projeto de lei, exige autorização legislativa conforme o artigo 29, inciso VII e VIII, do Regimento Interno da Câmara Municipal de Montes Altos/MA, que determina que a autorização para alienação ou aquisição de bens imóveis, inclusive a exigência prevista no art. 148 do Regimento Interno: *“Dependerão de voto favorável dois (2/3) terços dos membros da Câmara”*.

Nesse sentido, verifica-se a legitimidade por parte do Poder Executivo, observando a competência legislativa municipal e a tramitação regular, sendo, portanto, pertinente e legalmente amparada.

¹ CRFB/88. Art. 30. Compete aos Municípios: I - legislar sobre assuntos de interesse local;

² Regimento Interno. Art. 175. Os orçamentos anuais e plurianuais de investimentos, obedecerão aos preceitos da Constituição Federal e as normais gerais de direito financeiro. Art. 177. É da competência do órgão do Executivo a iniciativa das Leis Orçamentárias e das que abram créditos, fixem vencimentos e vantagens dos servidores públicos, concedam subvenção ao auxílio ou de qualquer modo autorize, criem e aumente a despesa pública.



ESTADO DO MARANHÃO
CÂMARA MUNICIPAL DE MONTES ALTOS
CNPJ Nº 10.349.959/0001-90

2.2 DA MATÉRIA

No tocante ao aspecto material, ressalta-se que o aforamento, ou enfiteuse, é um instituto jurídico que confere ao particular o domínio útil do imóvel, permanecendo o domínio direto com o Poder Público. A extinção dessa relação, por meio do resgate, permite ao ocupante adquirir o domínio pleno, mediante pagamento de laudêmio, tributo correspondente ao resgate.

Convém observar, com base no Código Civil Brasileiro, o respeito aos princípios gerais do Direito:

1. **Função social da propriedade** (art. 5º, inciso XXIII, da Constituição Federal e art. 1.228 do Código Civil): ao promover a regularização fundiária, atende ao interesse público e ao bem comum, conferindo segurança jurídica aos possuidores.
2. **Princípio da boa-fé objetiva** (art. 422 do Código Civil): o projeto estimula condutas leais entre o poder público e os interessados, exigindo o cumprimento de obrigações pendentes para a outorga da escritura pública.
3. **Ausência de vícios de consentimento**: não há elementos no projeto que indiquem erro, dolo, coação ou simulação nos atos relacionados à regularização.

Desta forma, o projeto de lei observa os seguintes critérios para a aplicação, destacando:

1. **Prazo de 10 anos**: Condição prevista no art. 1º, inciso I, do projeto, para que o domínio útil seja consolidado pelo ocupante.
2. **Quitação de Débitos**: Exigência de adimplência tributária pelo requerente, conforme inciso I do § 1º do art. 1º.
3. **Pagamento de Laudêmio**: Percentual de 2,5% sobre o valor da propriedade, sem benfeitorias, conforme inciso III do § 1º do art. 1º.

Essas condições estão de acordo com o Código Civil Brasileiro e a Lei nº 3.071/1916, que regulamentam a enfiteuse e suas obrigações. Além disso a medida atende aos princípios constitucionais da função social da propriedade previstos no art. 5º, XXIII, e art. 170, III, da CF e busca a regularização fundiária com inclusão social.

Ademais, o projeto define o pagamento de tributos como o ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis), que incide sobre a transmissão do domínio útil. O valor venal será apurado com base em critérios adotados pela Fazenda Municipal (art. 2º, § 2º do Projeto), garantindo a conformidade com a legislação tributária.



ESTADO DO MARANHÃO
CÂMARA MUNICIPAL DE MONTES ALTOS
CNPJ Nº 10.349.959/0001-90

O § 3º do art. 1º conceder autorização do pagamento de laudêmio para: a) Imóveis rurais com área de até 50 hectares, b) Imóveis urbanos de até 250 m², c) Requerentes cadastrados no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal. Como recomendação, a ausência de um estudo detalhado sobre o impacto do projeto, especialmente no que diz respeito à renúncia de receita decorrente das isenções de laudêmio, decorrente da aplicação das isenções previstas no § 3º do art. 1º do Projeto, deve ser tecnicamente justificada.

Desta feita, o Regimento Interno desta casa legislativa, exige que a Comissão de Finanças e Orçamento exare parecer prévio sobre este tipo de proposição, segundo o artigo 39, inciso III.

O projeto foi encaminhado com pedido de urgência pelo Prefeito. Assim a apreciação deve observar o art. 78 do Regimento Interno, que exige comunicação prévia aos vereadores com antecedência de dois dias. Além disso, a urgência não exime a necessidade de pareceres das comissões competentes, podendo o prazo regimental ser reduzido pela metade, conforme art. 43, § 8º.

Feitas estas premissas com efeito ao aspecto estritamente jurídico, infere-se que o Projeto de Lei nº 012/2024, de 10 de dezembro de 2024, até o presente momento, encontra-se em conformidade com os parâmetros legais quanto aos aspectos formais e materiais, não havendo obstáculos jurídicos à sua regular tramitação, ressaltando-se submissão do Projeto à análise das comissões técnicas, bem como das recomendações supramencionados, para segurança na tramitação legislativa, conforme os artigos 38 e seguintes do Regimento Interno da Câmara Municipal e posteriormente à apreciação em Plenário.

3. CONCLUSÃO

ANTE O EXPOSTO, conclui-se, salvo melhor juízo, que o referido Projeto de Lei nº 012/2024, de 10 de dezembro de 2024, apresenta os pressupostos de regularidade jurídica, ressaltado o juízo de mérito da administração e os aspectos técnicos, econômicos e financeiros, que escapam à análise dessa Assessoria Jurídica.

Portanto, essa Assessoria Jurídica, opina-se favorável pela regularidade jurídica da matéria, com as recomendações supracitadas, devendo ser submetido à apreciação do Plenário desta Casa Legislativa, após parecer favorável da Comissão de Finanças e Orçamento, respeitando-se as formalidades legais e regimentais.

Salvo melhor Juízo. É o Parecer.



ESTADO DO MARANHÃO
CÂMARA MUNICIPAL DE MONTES ALTOS
CNPJ Nº 10.349.959/0001-90

Montes Altos/MA, 12 de dezembro de 2024.

Assinado de forma digital por
EMERSON CRISTHIAN FARIAS
BEZERRA:61256853305
Dados: 2024.12.12 12:25:29
-03'00'

Assinado Digitalmente

EMERSON CRISTHIAN FARIAS BEZERRA

ASSESSOR JURÍDICO PARLAMENTAR

OAB/MA 27.909



ESTADO DO MARANHÃO
CÂMARA MUNICIPAL DE MONTES ALTOS
CNPJ Nº 10.349.959/0001-90
FOLHA DE PARECER

COMISSÃO PERMANENTE DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL
PARECER: Nº 017/2024
ESPÉCIE: Projeto de Lei Nº 012/2024, datado de 10/12/2024
AUTORIA: PREFEITO MUNICIPAL DOMINGOS PINHEIRO CIRQUEIRA

O presente processo é submetido à consideração desta Comissão, sobre o qual oferecemos o seguinte parecer:

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei em epígrafe, protocolado na Secretaria desta Câmara, no dia 11/12/2024, com pedido de urgência, é de autoria do Prefeito Municipal, Domingos Pinheiro Cirqueira, **que autoriza o Poder Executivo Municipal a outorgar escritura pública de extinção de aforamento, enfiteuse ou empraçamento de imóveis do patrimônio municipal e dá outras providências.**

Compete a esta comissão se pronunciar sobre o aspecto legal, gramatical e lógico de todas as proposições que tramitarem pela Câmara, de acordo com o art. 38, do Regimento Interno da Câmara Municipal de Montes Altos.

O Projeto de Lei foi encaminhado tempestivamente a esta Casa de Leis, para o aval necessário à sua aprovação.

II - PARECER

A matéria vem amplamente regulamentada e de fato é do interesse do Município. Não existe qualquer óbice com relação ao Projeto de Lei, tendo em vista que a matéria tratada no referido Projeto se coaduna com os ditames constantes na legislação em vigor, uma vez que se insere na esfera de competência de iniciativa do Poder Executivo.

Verifica-se também que o Projeto se harmoniza com os Princípios do nosso Direito e segue as normas da técnica legislativa, inclusive quanto aos aspectos de redação.



ESTADO DO MARANHÃO
CÂMARA MUNICIPAL DE MONTES ALTOS
CNPJ Nº 10.349.959/0001-90

Ademais, o Parecer Jurídico de nº 019/2024, datado de 12/12/2024, foi favorável quanto ao caráter legal do Projeto de Lei.

Assim sendo, a Comissão Permanente de Legislação, Justiça e Redação Final opina pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e redação, devendo ser submetido ao Egrégio Plenário.

Montes Altos, 12 de dezembro de 2024.

Vereador MAURO FERRAZ DE SOUSA
PRESIDENTE

Vereadora DEUSIRENE RIBEIRO LIRA
RELATORA

Vereador NILTON PAIXÃO GOMES
SECRETÁRIO