



PREFEITURA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Região dos Lagos - Estado do Rio de Janeiro

GABINETE DA PREFEITA

PROJETO DE LEI Nº 079/ 2024.

Dispõe sobre a transferência da titularidade do domínio útil dos imóveis aforados pertencentes ao Patrimônio Municipal, bem como cobrança pelos seu uso.

A **CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO**, resolve:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º As enfiteuses, aforamentos ou emprazamentos, já concedidos pelo Município de Cabo Frio, são disciplinadas por esta Lei, observadas as normas da Lei Federal nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916, em atenção ao disposto pelo art. 2.038 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil)

CAPÍTULO II DA ENFITEUSE

Art. 2º Dá-se a enfiteuse, aforamento, ou emprazamento, quando por ato entre vivos, ou de última vontade, o proprietário atribui a outro o domínio útil do imóvel, pagando a pessoa, que o adquire, e assim se constitui enfiteuta, ao senhorio direto uma pensão, ou foro, anual e certo.

Art. 3º O contrato de enfiteuse é perpétuo.

Art. 4º Só podem ser objeto de enfiteuse terras não cultivadas ou terrenos que se destinem a edificação.

Art. 5º Os bens enfitêuticos transmitem-se por herança e não podem ser divididos em glebas sem consentimento do senhorio.

Art. 6º É obrigado o enfiteuta a satisfazer os impostos e os ônus reais que gravarem o imóvel.

Art. 7º O enfiteuta, ou foreiro, não pode vender nem dar em pagamento o domínio útil, sem prévio aviso ao senhorio direto, para que este exerça o direito de opção; e o senhorio direto tem 30 (trinta) dias para declarar, por escrito, datado e assinado, que quer a preferência na alienação, pelo mesmo preço e nas mesmas condições.

Parágrafo único. Se dentro do prazo indicado no **caput**, não responder ou não oferecer o preço da alienação, poderá o foreiro efetuar-la com quem entender.

Art. 8º Compete igualmente ao foreiro o direito de preferência, no caso de querer o senhorio vender o domínio direto ou dá-lo em pagamento.

Parágrafo único. Para fins do disposto no **caput**, ficará o dito senhorio sujeito à mesma obrigação imposta, em semelhantes circunstâncias, ao foreiro.

Art. 9º Se o enfiteuta não cumprir o disposto no art. 7º, poderá o senhorio direto usar, não obstante, de seu direito de preferência, havendo do adquirente o imóvel pelo preço da aquisição.

Art. 10. Sempre que se realizar a transferência do domínio útil, por venda ou doação em pagamento, o senhorio direto, que não usar da opção, terá direito de receber do alienante o laudêmio.

Art. 11. O foreiro não tem direito à remissão do foro, por esterilidade ou destruição parcial do imóvel enfiteutico, nem pela perda total de seus frutos; podendo, nessas hipóteses, abandoná-lo ao senhorio direto, e, independentemente do seu consentimento, fazer inscrever o ato da renúncia. (art. 15).

§ 1º A renúncia do imóvel aforado deve ser feita por escrito.

§ 2º Uma vez renunciado o imóvel, fica o senhorio com a posse definitiva do imóvel, sendo que o renunciante não terá direito algum sobre o imóvel, nem ao menos receberá qualquer valor por tal ato.

Art. 12. É lícito ao enfiteuta doar, dar em dote, ou trocar por coisa não fungível o imóvel aforado, avisando o senhorio direto, dentro em 60 (sessenta) dias, contados do ato da transmissão, sob pena de continuar responsável pelo pagamento do foro.

Art. 13. Fazendo-se penhora, por dívidas do enfiteuta, sobre o imóvel emprazado, será citado o senhorio direto, para assistir à praça, e terá preferência, quer no caso de arrematação, sobre os demais lançadores, em condições iguais, quer, em falta deles, no caso de adjudicação.

Art. 14. Quando o imóvel emprazado vier a pertencer a várias pessoas, estas, dentro em 6 (seis) meses, elegerão um cabecel, sob pena de se devolver ao senhorio o direito de escolha.

§ 1º Feita a escolha, todas as ações do senhorio contra os foreiros serão propostas contra o cabecel, salvo a este o direito regressivo contra os outros pelas respectivas quotas.

§ 2º Se, porém, o senhorio direto convier na divisão do prazo, cada uma das glebas em que for dividido constituirá prazo distinto.

Art. 15. Se o enfiteuta pretender abandonar gratuitamente ao senhorio o imóvel aforado, poderão opor-se os credores prejudicados com o abandono, prestando caução pelas pensões futuras, até que sejam pagos de suas dívidas.

Art. 16. A enfiteuse extingue-se:

I - pelo natural deterioração do imóvel aforado, quando chegue a não valer o capital correspondente ao foro e mais um quinto deste.

II - pelo compromisso, deixando o foreiro de pagar as pensões devidas, por 3 (três) anos consecutivos, caso em que o senhorio o indenizará das benfeitorias necessárias.

III - falecendo o enfiteuta, sem herdeiros, salvo o direito dos credores.

CAPÍTULO III DAS PROVIDÊNCIAS

Art. 17. Fica o Poder Executivo autorizado a transferir a terceiros, a titularidade do domínio útil dos imóveis pertencentes ao Patrimônio Municipal, nas áreas urbanas, urbanizável e distritais, em conformidade com as disposições contidas nesta Lei.

Art. 18. Para os efeitos desta Lei, imóveis pertencentes ao Patrimônio Municipal são todos aqueles que integram a área territorial do Município.

Art. 19. Os imóveis a que se refere o art. 17 são os que já se encontram com Cartas de Aforamento emitidas até o ano de 2002.

Art. 20. Fica proibida no Município de Cabo Frio a constituição de novas enfiteuses e subenfiteuses.

CAPÍTULO IV DO PROCESSO DE TRANSFERENCIA DE IMÓVEL AFORADO

Art. 21. A transferência do domínio útil de que trata o art. 17 desta Lei, far-se-á através da emissão de Carta de Transferência de Foro, substituição a anterior, concedido mediante o cumprimento de requisitos que serão regulados através de normativa emitida pela Secretaria Municipal de Fazenda (SECFA).

Art. 22. Caberá ao Poder Executivo organizar e manter sistema unificado de informações sobre os bens de que trata esta Lei, que conterà, além de outras informações relativas a cada imóvel:

I - a localização e a área do imóvel;

II - a respectiva matrícula no registro de imóveis competente;

III - o tipo de uso;

IV - a indicação da pessoa física ou jurídica à qual, por qualquer instrumento, o imóvel tenha sido destinado; e

V - o valor atualizado, se disponível.

CAPÍTULO V DA FISCALIZAÇÃO E CONSERVAÇÃO

Art. 23. Caberá ao Setor de Patrimônio Municipal a incumbência de fiscalizar e zelar para que sejam mantidas a destinação e o interesse público, o uso e a integridade física dos imóveis pertencentes ao patrimônio do Município, podendo, para tanto, por intermédio de seus técnicos credenciados, embargar serviços e obras, aplicar multas e demais sanções previstas em lei e, ainda, requisitar força da Guarda Civil Municipal e solicitar o necessário auxílio de força pública estadual ou federal.

§ 1º A incumbência de que trata o **caput** não implicará prejuízo para:

I - as obrigações e responsabilidades de zelar pela conservação do imóvel, sendo responsabilidade pelos danos ou prejuízos que nele tenha causado;

II - as atribuições dos demais órgãos municipais, com área de atuação direta ou indiretamente relacionada, nos termos da legislação vigente, com o patrimônio municipal.

§ 2º As obrigações e prerrogativas previstas neste artigo poderão ser repassadas, no que couber, às entidades conveniadas ou contratadas, conforme decreto expedido pelo Poder Executivo.

§ 3º Constitui obrigação do Poder Público Municipal, observada a legislação específica vigente, zelar pela manutenção das áreas de preservação ambiental, das necessárias à proteção dos ecossistemas naturais e de uso comum do povo, independentemente da celebração de convênio para esse fim.

CAPÍTULO VI DA COBRANÇA E BASE DE CÁLCULO

Art. 24. Além dos impostos, taxas e outros ônus que agravarem o terreno aforado, o foreiro pagará a Administração Pública Municipal, a contraprestação pecuniária que será calculada aplicando-se sobre a base de cálculo as alíquotas seguintes:

FORO ANUAL	0,05%
-------------------	--------------

LAUDÊMIO	2,50%
-----------------	--------------

§ 1º Entende-se como foro, o percentual pago todo ano ao proprietário do imóvel para poder utilizá-lo como se fosse o próprio dono, sendo que este valor será obtido através da multiplicação do valor venal do terreno constante no banco de dados do Setor de Cadastro da Secretaria Municipal de Fazenda (SECFA) e o índice do foro anual.

§ 2º Entende-se como laudêmio, o percentual pago ao proprietário do imóvel para poder transferir a outro que fará o papel de novo possuidor. É pago somente quando há transferência de foreiro.

§ 3º A base de cálculo do laudêmio é o valor de mercado do terreno, assim entendido o valor que este alcançaria para compra e venda, à vista, segundo as condições do mercado.

§ 4º Para efeito de cálculo do valor venal, considera-se somente o terreno.

§ 5º O valor venal do terreno será apurado de acordo com os seguintes indicadores:

I - declaração do contribuinte, desde que ratificada pelo Fisco, ressalvada a possibilidade de revisão, se comprovada a existência de erro;

II - preços correntes das alienações de imóveis no mercado imobiliário;

III – avaliação feita pelo Setor de Aforamento por profissional técnico competente;

IV - outros dados tecnicamente reconhecidos.

§ 6º O atraso no pagamento da contraprestação pecuniária, foro, por 3 (três) anos consecutivos, sujeitará o foreiro à pena de comissão, com a consequente extinção do aforamento e a devolução do imóvel.

§ 7º O foreiro não deverá vender nem dar em pagamento a terceiros, o domínio útil do imóvel, sem comunicação prévia a Administração Pública Municipal, devendo nesta comunicação constar o preço e a forma do pagamento pretendido.

§ 8º Fica assegurado a Administração Pública Municipal, na hipótese do § 7º, o direito de preferência na forma de pagamentos indicados, desde que se manifeste também por escrito, o interesse ou propósito de exercê-lo, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que tiver recebido a comunicação.

§ 9º Não exercendo o direito de preferência, o foreiro somente poderá vender ou dar em pagamento a terceiro, o domínio útil do imóvel, depois de pagar ao Município o laudêmio ou a contraprestação pecuniária, foros que porventura estiverem em atraso.

Art. 25 O foro, será pago de uma só vez ou em até 11 (onze) cotas mensais, na forma e nos prazos fixados por ato do Poder Executivo.

§ 1º O Poder Executivo poderá autorizar desconto de até 10% (dez por cento) para pagamento integral e antecipado da contraprestação pecuniária, foro.

§ 2º A divisão em cotas não se confunde com a hipótese de parcelamento de créditos vencidos.

§ 3º O pagamento de cada cota independe de estarem pagas as anteriores e não presume a quitação das demais.

Art. 26. Fica suspenso o pagamento da contraprestação pecuniária, foro, referente a terrenos para os quais exista decreto de interesse ao imóvel aforado, emanado do Município, enquanto este não se imitir na posse do imóvel.

§ 1º Se caducar ou for revogado o decreto de interesse do imóvel aforado, ficará restabelecido o direito do Município à cobrança do foro a partir da data de caducidade ou revogação, sem atualização do seu valor e sem acréscimos penais ou moratórias.

§ 2º Imitido a posse do imóvel, pelo Município, serão cancelados os créditos cuja exigibilidade tiver ficado suspensa, de acordo com o **caput** deste artigo.

CAPÍTULO VII DO LANÇAMENTO

Art. 27. O lançamento do imposto de aforamento é anual e será feito para cada imóvel, com base nos elementos existentes no cadastro imobiliário.

§ 1º Considera-se ocorrido o fato gerador em 1º de janeiro de cada ano, que corresponde a data do lançamento.

§ 2º As alterações no lançamento, na ocorrência de fato ou ato que as justifiquem, serão feitas no curso do exercício, mediante processo e por despacho da autoridade competente.

§ 3º Não sendo cadastrado o imóvel, por omissão de sua inscrição, o lançamento será feito de ofício em qualquer época, com base nos elementos que a repartição fiscal coligir, esclarecida esta circunstância nos termos da inscrição.

§ 4º O lançamento será feito em nome do detentor (enfiteuta) do imóvel a título foro.

§ 5º Também será feito o lançamento:

I - no caso de condomínio indiviso, em nome de todos, alguns ou de um só condômino, pelo valor total do foro;

II - no caso de condomínio diviso, em nome de cada condômino, na proporção de sua parte.

§ 6º O lançamento considera-se regularmente notificado ao sujeito passivo, desde que tenham sido feitas as publicações na imprensa, dando ciência ao público da emissão dos respectivos índices de reajuste, bem como as datas previstas para pagamento.

Art. 28. A data de vencimento para pagamento do foro é o dia 31 de janeiro de cada ano.

CAPÍTULO VIII DO ATRASO NOS PAGAMENTOS

Art. 29. No caso de falta de pagamento, no todo ou em parte, do foro, será aplicada multa de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor do foro corrigido monetariamente.

§ 1º Fica autorizada a Secretaria Municipal de Fazenda a tomar todas medidas possíveis para cobrar e receber os valores atrasados e não pagos pelo enfiteuta.

§ 2º O atraso no pagamento da contraprestação pecuniária, foro, por 3 (três) anos consecutivos, sujeitará o foreiro à pena de comissão, com a consequente extinção do aforamento e a perda do terreno.

CAPÍTULO IX DAS ISENÇÕES

Art. 30. Estão isentos do pagamento de foro os seguintes terrenos, desde que tenham edificação:

I - os imóveis destinados ao uso de missão diplomática ou consular;

II - os imóveis usados por sociedade desportiva cuja finalidade principal consista em proporcionar meios de desenvolvimento da cultura físico desportiva, sem fins lucrativos, desde que:

a) não ofereçam remuneração aos seus dirigentes;

b) mantenham cursos ou escolinhas destinadas a prática das diversas categorias desportivas e ofereçam, comprovadamente, pelo menos 30% (trinta por cento) de suas vagas gratuitamente a membros da comunidade não associadas à entidade;

III - os imóveis usados por associações de moradores legalmente constituídas, quando por elas utilizados nas suas finalidades estatutárias;

IV - os imóveis de interesse histórico e cultural, assim reconhecidos pelo órgão municipal competente, com observância da legislação específica, respeitadas as características do prédio, desde que sua preservação esteja atestada por órgão competente, na forma de regulamento próprio;

V - os imóveis ou partes de imóveis utilizados como teatro;

VI - o imóvel habitado por ex-combatente brasileiro da Segunda Guerra Mundial e de forças de paz, assim considerado o que tenha participado de operações bélicas como integrante do Exército, da Aeronáutica, da Marinha de Guerra ou da Marinha Mercante, inclusive o de que seja promitente comprador, cessionário ou usufrutuário vitalício, enquanto nele residir, mantendo-se a isenção ainda que o titular venha a falecer, desde que a unidade continue servindo de residência à viúva ou ao filho menor ou inválido, como também à companheira que com ele tenha vivido pelo prazo mínimo de 3 (três) anos seguidos, ou que seja reconhecida como dependente regularmente inscrita perante o órgão previdenciário a que esteve vinculado o titular;

VII - os imóveis utilizados exclusivamente como museus e aqueles ocupados por instituições de educação artística e cultural sem fins lucrativos;

VIII - os imóveis com foreiro com mais de 60 (sessenta) anos, aposentado, pensionista ou recebedor de qualquer benefício social (Benefício de Prestação Continuada - BPC/LOAS), com renda mensal total de até 3 (três) salários-mínimos, titular exclusivo de um único imóvel, utilizado para sua residência, com área construída de até 80m² (oitenta metros quadrados), persistindo o direito à isenção após o seu falecimento, desde que a unidade continue a servir de residência ao cônjuge ou companheiro sobrevivente e que seus ganhos mensais sejam iguais ou inferiores a 3 (três) salários-mínimos;

IX - o foreiro que use o imóvel como templo de qualquer culto, diretamente relacionadas às atividades religiosas ou à prestação de serviços sociais;

X - o imóvel aforado cuja área edificada não ultrapasse a 80m² (oitenta metros quadrados), pertencente a pessoa com deficiência física ou mental devidamente comprovada ou doença incurável, desde que tenha um único imóvel aforado e nele resida e cuja renda familiar mensal seja de até 3 (três) salários-mínimos;

XI - o imóvel aforado com foreiro aposentado por invalidez permanente, devidamente comprovada por órgão oficial de previdência, desde que perceba como rendimento até 3 (três) salários-mínimos, seja o único imóvel e que efetivamente nele resida.

§ 1º Na hipótese do inciso I, a isenção prevalecerá a partir do mês seguinte ao da ocorrência do fato mencionado e será suspensa no exercício posterior ao da rescisão ou do término do contrato de cessão, exceto se o foro integral já tenha sido quitado pelo titular, hipótese em que a isenção prevalecerá a partir do ano seguinte.

§ 2º A isenção a que se refere o inciso VI deste artigo somente poderá beneficiar a viúva enquanto o imóvel estiver inscrito no competente registro imobiliário, em nome do titular ou no de seu espólio, ou, ainda, integralmente em nome dela por transmissão decorrente de sentença judicial proferida em processo de inventário ou arrolamento.

§ 3º A isenção de que trata o inciso VI deste artigo somente poderá beneficiar a companheira enquanto o imóvel estiver inscrito no competente registro imobiliário em nome do

titular ou no de seu espólio, vedada a continuidade do benefício após ter sido o imóvel alienado a terceiros, ou partilhado entre herdeiros ou sucessores a qualquer título.

§ 4º No caso do inciso VI deste artigo, ocorrendo o divórcio ou a separação legal do titular e da sua mulher, cessará o benefício da isenção na hipótese de o imóvel vir a ser partilhado em inventário, resultando caber definitivamente à titularidade dela.

§ 5º Na hipótese do § 4º, é reservado ao ex-combatente da Segunda Guerra Mundial, nos termos definidos neste artigo, requerer por uma única vez o benefício da isenção para incidir sobre outro imóvel de sua propriedade comprovada, desde que nele venha a fixar residência.

§ 6º Não elide o benefício previsto no inciso VIII a co-titularidade entre cônjuges ou companheiros (art. 226, §3º, da Constituição Federal), desde que qualquer deles seja aposentado ou pensionista, a soma dos ganhos mensais de ambos não ultrapasse 2 (dois) salários-mínimos e nenhum deles seja titular de outro imóvel.

§ 7º Persiste com o direito à isenção de que trata o inciso VIII o filho menor, que, após o falecimento do titular do imóvel, continue nele residindo, tenha renda mensal inferior ou igual a 2 (dois) salários-mínimos e não seja titular de outro imóvel.

§ 8º A isenção tributária de que trata o inciso VIII fica estendida ao deficiente físico que, por esta razão, receba benefício de 3 (três) salários-mínimos de qualquer instituto de previdência, desde que possua apenas um imóvel e este seja a sua residência.

Art. 31. As isenções previstas no art. 30, condicionam-se ao seu reconhecimento pelo Órgão Fazendário do Município, na forma estabelecida pelo Poder Executivo.

Parágrafo único. A isenção somente será concedida se o imóvel estiver quite com a Fazenda Municipal e terá vigência a partir da data em que foi protocolado o pedido.

Art. 32. As isenções previstas nos incisos III, IV, V, VII e VIII do art. 30, serão concedidas pelo prazo de 2 (dois) anos, e até 30 de junho do segundo ano o beneficiário deverá protocolar o pedido de renovação.

Art. 33. As isenções previstas nos incisos II, VI e IX do art. 30 serão renovadas a cada 5 (cinco) anos.

Art. 34. O beneficiário das isenções previstas neste Capítulo é obrigado a comunicar à Órgão Fazendário do Município, no prazo de 30 (trinta) dias, qualquer ocorrência que possa implicar no cancelamento do benefício.

Art. 35. O Órgão Fazendário do Município pode, a qualquer tempo, cancelar isenções, quando caracterizada a insubsistência das razões que a determinaram.

Art. 36. O não pagamento pelo beneficiário de isenção de impostos, nos prazos devidos, das taxas e contribuição de melhoria referentes ao imóvel, importará na suspensão do benefício, restabelecendo-se seu direito após o pagamento delas.

CAPÍTULO X DA OBRIGAÇÃO ACESSÓRIA

Art. 37. Os imóveis localizados no Município de Cabo Frio, ainda que isentos do imposto ou a ele imunes, ficam sujeitos à inscrição na repartição municipal competente.

Art. 38. A cada terreno foreiro corresponderá uma inscrição.

Art. 39. No caso de condomínio indiviso, somente poderá ser inscrita separadamente cada fração da propriedade, mediante solicitação do interessado ao Setor de Aforamento.

§ 1º No caso do foreiro sejam a união ou o estado, a inscrição deverá ser feita pelas repartições incumbidas de sua guarda ou administração, sendo isentas de cobrança de foro.

§ 2º O Oficial do Registro só poderá transferir o foro do imóvel para terceiros mediante autorização expressa da Secretaria Municipal de Fazenda (SECFA).

CAPÍTULO XI DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 40. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as leis, decretos e qualquer contrato de aforamento e disposições em contrário, mantidas as cartas de aforamento no que implica a indicação do imóvel aforado e os respectivos proprietários, herdeiros e compradores deste direito.

Cabo Frio, de de 2024.

MAGDALA FURTADO
Prefeita