

**PROJETO DE LEI ORDINÁRIA DE INICIATIVA DO PODER EXECUTIVO
MUNICIPAL Nº 011/2026**

PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 2636/2026

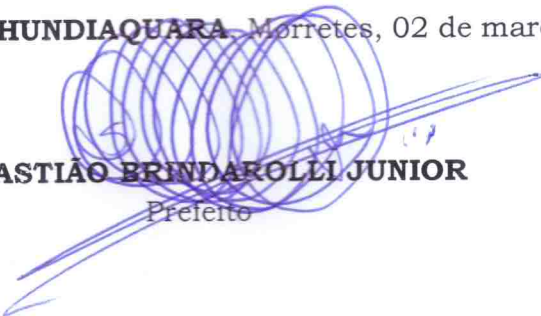
MENSAGEM

**Excelentíssimo Vereador
Presidente da Câmara Municipal de Morretes
Sr. João Vitor Peluso da Silva,**

Encaminhamos, em **regime de urgência**, a mensagem de Projeto de Lei nº 011/2026, que *"Dispõe sobre a remição de foro aos imóveis foreiros do Município de Morretes, conforme especifica, e dá outras providências"*, de Iniciativa do Poder Executivo.

Contando com a acolhida e aprovação deste, renovamos à Vossa Excelência e aos nobres Vereadores, protestos de elevada estima e consideração.

PAÇO MUNICIPAL NHUNDIAQUARA, Morretes, 02 de março de 2026.



SEBASTIÃO BRINDAROLLI JUNIOR
Prefeito

**PREFEITURA MUNICIPAL
DE MORRETES**

Número: 48 2026

Assunto: Projetos

Data: 02/03/2026

Hora: 15:28:57

**PROJETO DE LEI ORDINÁRIA DE INICIATIVA DO PODER EXECUTIVO
MUNICIPAL Nº 011/2026**

PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 2636/2026

JUSTIFICATIVA:

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,
Senhoras Vereadoras,

Submetemos à apreciação e aprovação de Vossas Excelências da Iniciativa do Projeto de Lei Ordinária nº 011/2026, de Iniciativa do Poder Executivo, que *"Dispõe sobre a remição de foro aos imóveis foreiros do Município de Morretes, conforme especifica, e dá outras providências."*

A presente proposição legislativa tem por finalidade regulamentar, no âmbito do Município, a remição dos contratos de enfiteuse incidentes sobre imóveis foreiros, possibilitando aos atuais titulares do domínio útil a consolidação da propriedade plena mediante o resgate do domínio direto. Trata-se de medida que enfrenta uma realidade jurídica histórica, herdada de modelos patrimoniais ultrapassados, e que, ao longo do tempo, passou a gerar entraves burocráticos, insegurança jurídica e dificuldades nas transmissões imobiliárias, além de custos administrativos desnecessários para o Poder Público.

A enfiteuse constitui instituto tradicional do direito civil brasileiro, preservado para situações pretéritas pelo Código Civil, embora vedada a constituição de novos aforamentos. Nesse regime coexistem o domínio direto, pertencente ao ente público, e o domínio útil, exercido pelo particular. Com a evolução urbanística, registral e econômica, a manutenção desse modelo revela-se incompatível com a dinâmica imobiliária contemporânea, dificultando a regularização dominial, a obtenção de financiamentos, a circulação de bens e a plena realização da função social da propriedade. A remição do foro, portanto, representa instrumento juridicamente legítimo para extinguir o regime enfiteutico e adequar a realidade patrimonial do Município às exigências atuais de desenvolvimento urbano e segurança jurídica.

Importa destacar que o foro anual e o laudêmio possuem natureza jurídica civil e patrimonial, decorrentes do direito de propriedade exercido pelo senhorio direto, não se caracterizando como tributos. Nos termos do Art. 3º do Código Tributário Nacional:

Art. 3º Tributo é toda prestação pecuniária compulsória, em moeda ou cujo valor nela se possa exprimir, que não constitua sanção de ato ilícito, instituída em lei e cobrada mediante atividade administrativa plenamente vinculada.

Diferentemente, o foro e o laudêmio derivam de relação dominial, constituindo receitas originárias decorrentes da exploração do patrimônio público.

Essa distinção possui especial relevância sob a ótica da responsabilidade fiscal. A Lei de Responsabilidade Fiscal disciplina, em seu artigo 14, as hipóteses de renúncia de receitas tributárias, exigindo estimativa de impacto orçamentário-financeiro e medidas compensatórias. Entretanto, **por não se tratar de tributo, mas de receita patrimonial originária, a remição do foro não configura renúncia de receita tributária, mas sim ato de gestão patrimonial inserido na autonomia administrativa do Município**, conferida pelo Art. 1º da Lei Orgânica Municipal. O ente público, na qualidade de titular do domínio direto, possui competência para dispor sobre seus bens e disciplinar a extinção do regime enfiteutico, observando o interesse público e a conveniência administrativa.

Sob o aspecto político-administrativo, a proposta representa importante avanço na modernização da gestão patrimonial municipal, reduzindo custos operacionais relacionados à manutenção e cobrança de obrigações dominiais, simplificando procedimentos registrais e eliminando entraves que historicamente dificultam a regularização imobiliária. Ao permitir a consolidação da propriedade plena, a medida promove segurança jurídica, estimula investimentos, favorece a valorização imobiliária e amplia o acesso ao crédito, contribuindo diretamente para o desenvolvimento urbano sustentável.

A iniciativa também incorpora sensibilidade social ao prever a dispensa do pagamento para pessoas de baixa renda, garantindo que famílias em situação de vulnerabilidade possam regularizar seus imóveis e alcançar a segurança jurídica da propriedade plena, em consonância com os princípios da dignidade da pessoa humana, da função social da propriedade e da justiça social.

Ressalte-se que a proposta estabelece critérios técnicos e objetivos para a apuração do valor devido, mediante avaliação imobiliária especializada, assegurando transparência, equidade e segurança jurídica ao procedimento. Exige-se, ainda, a regularidade fiscal municipal do interessado, preservando o interesse público e evitando distorções.

Dessa forma, o presente Projeto de Lei promove a regularização de situações jurídicas históricas, fortalece a segurança jurídica, moderniza a gestão do patrimônio público, estimula o desenvolvimento urbano e assegura justiça social, sem implicar renúncia de receita tributária, por tratar-se de receita patrimonial dominial. Trata-se de medida alinhada aos princípios da eficiência administrativa, do interesse público e da boa governança, razão pela qual se submete a presente proposta à elevada apreciação desta Casa Legislativa, confiante em sua aprovação.

Ante ao exposto, considerando ser de iniciativa do Poder Executivo a proposição de Projeto de Lei, encaminhamos o presente, conforme os apontamentos, bem como o encaminhamento para apreciação e aprovação desta Casa de Leis, **em regime de urgência**, a fim de adequar a legislação municipal à realidade dos fatos.

É a justificativa.

PAÇO MUNICIPAL NHUNDIAQUARA, Morretes, em 02 de março de 2026.



SEBASTIÃO BRINDAROLLI JUNIOR
Prefeito

**PROJETO DE LEI ORDINÁRIA DE INICIATIVA DO PODER EXECUTIVO
MUNICIPAL Nº 011/2026**

PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 2636/2026

“Dispõe sobre a remição de foro aos imóveis foreiros do Município de Morretes, conforme especifica, e dá outras providências.”.

Art. 1º A presente Lei dispõe sobre a remição dos contratos de enfiteuse por meio de seu resgate, regulamentando os parâmetros para a composição dos valores de laudêmios, ficando o Chefe do Poder Executivo autorizado a proceder à remição de foro aos enfiteutas interessados em consolidar, em seu nome, o domínio pleno dos imóveis foreiros do Município de Morretes.

Parágrafo único. Remição de foro é o ato pelo qual o enfiteuta, proprietário do domínio útil de um imóvel, resgata, definitivamente, o domínio direto exercido pelo Município de Morretes, passando a ser titular do domínio pleno do referido imóvel.

Art. 2º Será concedida, ao titular do domínio útil, a remição do foro de imóvel foreiro, mediante o pagamento do laudêmio correspondente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor do imóvel, atribuído por meio de avaliação realizada pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis – CPABI.

Parágrafo único. Ficam dispensadas do pagamento, pela remição, as pessoas consideradas carentes ou de baixa renda, ou cuja área não ultrapasse 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Art. 3º O requerimento solicitando a remição do foro, assinado pelo(s) enfiteuta(s) constante no Registro de Imóveis e dirigido ao Prefeito Municipal, deverá ser instruído com os seguintes documentos

I - planta de situação do imóvel indicando:

a) o código de logradouro e o número de inscrição do imóvel no cadastro imobiliário;

b) as dimensões e as confrontações do imóvel;

c) o nome e qualificação do enfiteuta;

d) a descrição das benfeitorias existentes ou em construção no imóvel, com o total da área construída.

- II** - memorial descritivo;
 - III** - documento pessoal com foto do requerente;
 - IV** - matrícula atualizada do Registro de Imóveis com data de até 90 (noventa) dias retroativos;
 - V** - Certidão Negativa de Débitos de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU);
 - VI** - procuração por instrumento público outorgada pelo(s) enfiteuta(s), se for requerido por terceiro;
 - VII** - alvará de autorização judicial se o requerente for o espólio do enfiteuta;
 - VIII** - termo de compromisso de inventariante, quando for o caso;
 - IX** - avaliação mercadológica imobiliária, sendo:
 - a)** um laudo de avaliação imobiliária confeccionado por profissional técnico regularmente inscrito no Conselho Regional de Engenharia ou pelo Conselho Regional de Arquitetura da respectiva anotação de responsabilidade técnica junto ao órgão de classe; ou
 - b)** 3 (três) pareceres técnicos de avaliação dos imóveis emitidos por profissional regularmente inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis que deverão possuir o certificado de registro de avaliador imobiliário devidamente inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI.
- § 1º** As avaliações deverão seguir o que determinam as normas técnicas, previstas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.
- § 2º** Autuados os documentos o processo de remição seguirá para:
- I** - Secretaria Municipal da Administração;
 - II** - Secretaria Municipal de Fazenda e Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo, para verificar se há projeto de interesse do Município em ser implantado no imóvel e emissão de laudo contendo avaliação pelo setor de Urbanismo;
 - III** - Gabinete do Prefeito para deferimento do requerimento;
 - IV** - Secretaria Municipal da Fazenda para cálculo, conforme percentual estabelecido no art. 2º desta Lei e emissão do documento sobre o valor a ser recolhido pelo enfiteuta, dando ciência ao requerente.

§ 3º Efetuado o recolhimento do valor, o processo seguirá para emissão de Decreto de remição do aforamento e averbação do Título Definitivo junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 4º Não se concederá remição de foro a enfiteuta em débito com a Fazenda Pública municipal.

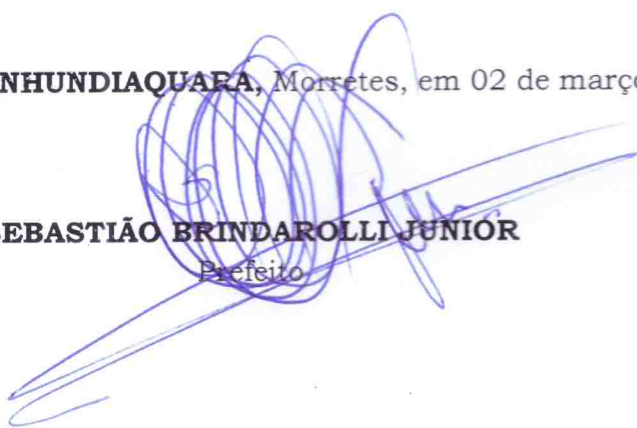
Parágrafo único. Deverá o proprietário do imóvel apresentar cópia da matrícula atualizada, no prazo de até 30 (trinta) dias após a efetivação do registro, para que possibilite a atualização cadastral junto ao Setor de Cadastro Imobiliário do Município, conforme disposto nos arts. 294 e 296, § 2º da Lei Complementar nº 082/2003 – Código Tributário Municipal.

Art. 6º A remição do foro, uma vez requerida, somente será negada se provado o interesse do Município em recobrar o domínio útil do imóvel, mediante exercício do direito de preferência, em prazo não superior a 1 (um) ano.

Art. 7º Ficam reconhecidos e validados todos os atos de transmissão de domínio útil pelo Município de Morretes dos objetos de enfiteuse realizados anteriormente a esta Lei, desde que o imóvel esteja registrado, transcrito ou inscrito em Livro no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PAÇO MUNICIPAL NHUNDIAQUARA, Morretes, em 02 de março de 2026.



SEBASTIÃO BRINDAROLLI JUNIOR
Prefeito