

ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PASTOS BONS-MA
CNPJ: 05.277.173/0001-75
MUNICÍPIO MEMBRO DO TERRITÓRIO DA CIDADANIA CERRADO SUL MARANHENSE

MENSAGEM 09/2026

Senhor Presidente,

Nobres Vereadores,

Encaminhamos, para apreciação desta Casa Legislativa, o incluso Projeto de Lei Complementar nº 09/2026, que "Define a forma de resgate de aforamento(remição do foro) de terrenos enfitêuticos municipais, para efeitos de remição do foro e dá outras providências".

Gabinete do Prefeito Municipal de Pastos Bons – MA, aos 08 dias do mês de JULHO de 2026.

Atenciosamente,

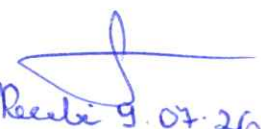
ENOQUE FERREIRA

MOTA

NETO:33675023320

Assinado de forma digital por
ENOQUE FERREIRA MOTA
NETO:33675023320
Dados: 2026.07.08 14:26:01
-03'00'

ENOQUE FERREIRA MOTA NETO
Prefeito Municipal


Tracy da Silva
Assistente de Presidência
MAT 015

┌ CNPJ: 03.553.258/0001-03 ┐
Câmara Municipal
Rua Raimundo Evaristo, 991
Bairro: São José CEP: 65.870-000
└ Pastos Bons - MA. ┘

À Sua Excelência o Senhor
Vereador JOSÉ IVAN DA SILVA GUEDES
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL
PASTOS BONS-MA

PROJETO DE LEI Nº 09/2026, DE 08 DE JULHO DE 2026.

“Define a forma de resgate de aforamento (remição do foro) de terrenos enfitêuticos municipais, para efeitos de remição do foro e dá outras providências”.

O **PREFEITO MUNICIPAL DE PASTOS BONS - MA**, Estado do Maranhão, no uso de suas atribuições legais, Faço Saber que enviou o presente Projeto de Lei Complementar à Câmara Municipal de Pastos Bons – Ma;

Art. 1º - Fica autorizado o Executivo a permitir ou conceder remição de foro aos enfiteutas interessados em consolidar em seu nome o domínio pleno dos imóveis foreiros do Município de PASTOS BONS - MA, desde que o interessado satisfaça as condições previstas na presente Lei para a concessão do benefício.

§1º. Para Efeitos desta Lei, considera-se:

§2º. Foreiro ou Enfiteuta é quem detêm o domínio útil do bem, referem-se à pessoa que possui o "domínio útil" de um imóvel, ou seja, tem o direito de usar, gozar e transmitir o bem, mas não é o proprietário total;

§3º. Domínio útil é o direito de usufruir do imóvel de modo mais completo possível e de o transmitir a outrem por ato entre vivos ou de última vontade.

§4º. Domínio direto é o direito do senhorio (Município), a quem fica atribuída a substância do imóvel.

§5º. Foro (Foreiro) é o termo popularmente usado para quem paga a taxa anual (chamada de **foro**) pelo direito de uso do terreno ao verdadeiro dono, conhecido como "senhorio direto", o Município.

§6º. Laudêmio é a importância que o foreiro ou enfiteuta paga ao senhorio direto (Município) quando ele (foreiro), aliena o domínio útil a outrem.

§7º. Emprazamento, é o contrato ou termo em que o senhorio (município) cede o domínio útil de um imóvel a outra pessoa (enfiteuta) em caráter perpétuo ou de longa duração, mediante o pagamento de uma renda anual fixa (chamada de foro);

§8º. Laudêmio é uma taxa obrigatória que o morador (foreiro ou Enfiteuta) deve pagar ao verdadeiro dono da terra (como a União ou a Igreja) apenas quando vende o imóvel, calculado sobre o valor da venda, requisito obrigatório para que se autorize a transferência do imóvel para o novo comprador.

§9º. Direito de Preferência é usado quando em caso de venda, o proprietário (Município) tem a preferência para comprar o domínio útil pelo mesmo valor oferecido por terceiros.

Art. 2º - 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.



PREFEITURA DE
PASTOS BONS
UMA CIDADE PARA TODOS

UMA
CIDADE
PARA
TODOS



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PASTOS BONS-MA
CNPJ: 05.277.173/0001-75

MUNICÍPIO MEMBRO DO TERRITÓRIO DA CIDADANIA CERRADO SUL MARANHENSE



Parágrafo único. O interesse do Município acerca do exercício do direito de preferência em recobrar o domínio útil do imóvel deve ser manifestado pela Procuradoria Geral do Município nos autos do processo administrativo, que consultará, para tanto, a Secretaria de Administração.

Art. 3º - Para fazer jus ao resgate, na forma disposta nesta Lei, os enfiteutas deverão requerê-lo formalmente junto a Prefeitura Municipal, juntando documentos comprobatórios do domínio útil e das condições de enquadramento para fins de concessão da remição do foro.

Art. 4º - Apresentado o requerimento, verificará a Prefeitura se o interessado satisfaz as condições legais do benefício e o deferirá, expedindo as guias para o recolhimento das quantias devidas.

Art. 5º - Para fins de resgate de aforamento (remição do foro), o interessado recolherá ou comprovar o recolhimento já efetuado de:

I – Laudêmio correspondente a 2% (dois por cento) do valor venal atualizado do imóvel;

II – Valor equivalente a 10 (dez) foros anuais, sendo cada foro correspondente a 0,5% (zero vírgula cinco por cento) do valor venal atualizado do terreno;

Parágrafo único. O valor venal utilizado para o cálculo será aquele vigente na data do protocolo do pedido de resgate de aforamento (remição do foro), podendo ser apresentação do Laudo de Avaliação assinado por profissional habilitado, nunca abaixo do valor de mercado

Art. 6º - Protocolizado o requerimento do resgate para extinção do aforamento e demais documentos, na Sede da Prefeitura Municipal de Pastos Bons, de presencial, no horário de expediente, o procedimento será despachado e procedida avaliação e emitido o documento de arrecadação municipal para pagamento de de 1 (um) laudêmio, e de 10 (dez) foros anuais.

Art. 7º - O Processo Administrativo que seguirá os tramites, deverá ser instruído com:

- I. Requerimento de remição (resgate) do aforamento assinado pelo(s) foreiro(s) ou seu representante, mediante procuração com poderes específicos;
- II. RG, CPF, Comprovante de Residência do(s) foreiro(s);
- III. Comprovação do pagamento do laudêmio;
- IV. Comprovação do pagamento de 10 (dez) foros anuais;
- V. Certidão negativa de débitos municipais do contribuinte;
- VI. Apresentação em cópia do título de aforamento ou comprovante do último pagamento do foro, com identificação da localização do imóvel ou certidão de inteiro teor do registro da carta de alforamento expedida pela serventia extrajudicial competente;
- VII. Certidão negativa de débitos de imposto predial e territorial urbano (IPTU);
- VIII. Para imóveis não subordinados à circunscrição de origem deverá ser anexa a Certidão Negativa de Ônus da atual circunscrição imobiliária.
- IX. Termo de compromisso de inventariamente, quando for o caso.
- X. Pessoa Jurídica deverá anexar cópia do contrato social e última alteração contractual.
- XI. Laudo de Avaliação do Terreno atualizado, assinado por profissional habilitado, nunca abaixo do valor de mercado.

Art. 8º - Preenchidos os requisitos legais será expedida em favor do foreiro a competente certidão de remição de foro, que deverá ser averbada à margem da matrícula do imóvel no Cartório de Registro Geral de Imóveis de Pastos Bons – Ma.

Art. 9º - Não se concederá remição de foro a enfiteuta em débito com a Fazenda Pública Municipal.

Art. 10º - Os enfiteutas que possuam o domínio útil de terrenos foreiros municipais enquadráveis no disposto no Código Civil, poderão requerer o resgate do aforamento, mediante o pagamento, pelo foreiro, das respectivas parcelas junto ao ente público nos moldes do que prevê a legislação tributária municipal.

Art. 11º - Dá-se a enfiteuse, aforamento, ou empraçamento, 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, certo e invariável.

Art. 12º - É obrigado o enfiteuta a satisfazer os impostos e os ônus reais que gravarem o imóvel.

Art. 13º - Compete igualmente ao foreiro o direito de preferência, no caso de querer o senhorio vender o domínio direto ou dá-lo em pagamento, ficando o dito senhorio sujeito à mesma obrigação imposta, em semelhantes circunstâncias, ao foreiro.

Art. 14º - Se o enfiteuta não cumprir o disposto no art. 1º, §4º, poderá o senhorio direto usar, não obstante, de seu direito de preferência, havendo do adquirente o prédio pelo preço da aquisição.

Art. 15º - Sempre que se realizar a transferência do domínio útil, por venda ou doação em pagamento, o senhorio direto, que não usar da opção, terá o de receber do alienante o laudêmio.

Art. 16º - O Chefe do Poder Executivo Municipal fica autorizado a outorgar Escritura Pública de extinção de aforamento, enfiteuse ou empraçamento de imóveis do patrimônio municipal ou Termo de Resgate de Aforamento (remição do foro).

Art. 17º - A outorga da Escritura ou emissão de Termo de Resgate de Aforamento (remição do foro), que deverá conter cláusula de transmissão do domínio direto, fica condicionada à prévia quitação, pelo foreiro, do respectivo laudêmio e do foro (pensão).

Parágrafo Único - O foreiro responderá, ainda, pelos demais tributos, emolumentos e despesas devidas em razão da transmissão do domínio direto, da lavratura da escritura correspondente e do seu registro perante o Registro Imobiliário.

Art. 18º - As quitações do laudêmio e do foro serão comprovadas por meio de certificado de resgate emitido pelo titular do domínio direto do imóvel (município).

Art. 19º - Ficam isentas do pagamento de foros, taxas de ocupação e laudêmios, referentes aos imóveis de propriedade do Município, as pessoas consideradas de baixa renda cuja situação econômica não lhes permita pagar esses encargos sem prejuízo do sustento próprio ou de sua família.

§1º - A situação de baixa renda será comprovada a ano, na forma disciplinada pelo órgão competente, devendo ser suspensa a isenção sempre que verificada a alteração da situação econômica do ocupante ou foreiro.

§2º - Considera-se de baixa renda para fins da isenção disposta neste artigo, aquela inscrita no Cadastro Único ou Beneficiária do Bolsa Família, cuja renda familiar mensal for igual ou inferior ao valor correspondente a 01 (um) salário mínimo.

ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PASTOS BONS-MA
CNPJ: 05.277.173/0001-75
MUNICÍPIO MEMBRO DO TERRITÓRIO DA CIDADANIA CERRADO SUL MARANHENSE

§3º - A isenção de que trata este artigo aplica-se desde o início da efetiva ocupação do imóvel e alcança os débitos constituídos e não pagos, inclusive os inscritos em dívida ativa, bem como multas, juros de mora e atualização monetária.

Art. 20º - São isentas do pagamento de laudêmio as transferências do domínio útil de bens imóveis foreiros ao Município de PASTOS BONS – MA.

I-quando os adquirentes forem:

- a) A União e o Estado do Maranhão, bem como as Autarquias e as Fundações por eles mantidas ou instituídas;
- b) Empresas Públicas, as Sociedades de Economia Mista e os Fundos Públicos, nas transferências destinadas à realização de programas habitacionais ou de regularização fundiária de interesse social;
- c) as Autarquias e Fundações Federais, quando feitas a pessoas físicas, por qualquer das entidades referidas neste artigo, desde que vinculadas a programas habitacionais de interesse social.

Parágrafo Único - A isenção de que trata este artigo abrange também os foros e as taxas de ocupação enquanto os imóveis permanecerem no patrimônio das referidas entidades.

II- quando feitas por pessoas físicas de baixa renda e/ou declaradamente pobres nos termos da legislação vigente.

Art. 21º - Após a emissão da Certidão de Remição e posterior registro perante o Cartório de Registro de Imóveis, extinguir-se-á definitivamente a obrigação de pagamento do foro anual.

Art. 22º - O Chefe do Poder Executivo poderá adotar providências regulamentares administrativas, via Decreto, necessárias à implantação desta Lei Complementar.

Art. 23º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Pastos Bons – MA, 08 de JULHO de 2026.

ENOQUE FERREIRA
MOTA
NETO:33675023320

Assinado de forma digital por
ENOQUE FERREIRA MOTA
NETO:33675023320
Dados: 2026.07.08 14:26:58
-03'00'

ENOQUE FERREIRA MOTA NETO
Prefeito Municipal



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PASTOS BONS-MA
CNPJ: 05.277.173/0001-75
MUNICÍPIO MEMBRO DO TERRITÓRIO DA CIDADANIA CERRADO SUL MARANHENSE

CERTIDÃO DE REMIÇÃO E RESGATE DE FORO

Excelentíssimo (a) Senhor(a)

Tabelião do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de PASTOS BONS - MA

Dr. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Requerimento nº XXX de _____ de _____ de _____

Aforante: _____

O **PREFEITO MUNICIPAL DE PASTOS BONS - MA**, Estado do Maranhão no uso das suas atribuições legais, e na forma da Lei Municipal _____ / _____ **CERTIFICA**, que na forma do requerimento supra, conferiu ao contribuinte supra qualificado a remição de foros e laudêmios, bem como o Resgate do aforamento sobre o imóvel abaixo descrito em doação não onerosa, concedendo-lhe a propriedade plena do terreno objeto de enfiteuse, para fins de registro imobiliário.

DADOS DO IMÓVEL	
LOCALIZAÇÃO	
ENDEREÇO ATUAL DO IMÓVEL	
DIMENSÕES E CONFRONTAÇÕES	
Área Total: _____ m, Edificada ? sim () ou não ()	
Termo de aforamento fls. _____ Livro _____ Concedida em ____/____/____	
Frente: 0,00m, tendo como confrontante o imóvel de inscrição municipal Nº: XXXXXX, Localizado na Rua _____ de propriedade do Sr ^(a) . _____ (SENTIDO NORTE, SUL, LESTE OU OESTE)	
Fundo: 0,00m, tendo como confrontante o imóvel de inscrição municipal Nº: XXXXXX, Localizado na Rua _____ de propriedade do Sr ^(a) . _____ (SENTIDO NORTE, SUL, LESTE OU OESTE)	
Lado Direito: 0,00m, tendo como confrontante o imóvel de inscrição municipal Nº: XXXXXX, Localizado na Rua _____ de propriedade do Sr ^(a) . _____ (SENTIDO NORTE, SUL, LESTE OU OESTE)	
Lado Esquerdo: 0,00m, tendo como confrontante o imóvel de inscrição municipal Nº: XXXXXX, Localizado na Rua _____ de propriedade do Sr ^(a) . _____ (SENTIDO NORTE, SUL, LESTE OU OESTE)	
Inscrição no cadastro de contribuintes do IPTU n.º xxxxxxxxx	
Data do cadastramento ____/____/____	

Prédio da Prefeitura Municipal de Pastos Bons, aos XXX dias do mês de XXXXXX do ano de XXXX.

ASSINATURA
PREFEITO MUNICIPAL

ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE PASTOS BONS-MA
CNPJ: 05.277.173/0001-75
MUNICÍPIO MEMBRO DO TERRITÓRIO DA CIDADANIA CERRADO SUL MARANHENSE

**CERTIDÃO NEGATIVA DE SITUAÇÃO FISCAL DE REMIÇÃO
E RESGATE DE IMÓVEIS ENFITÉUTICOS**

Nº de Controle: XXXXX/ANO

Seu(ua) Excelentíssimo(a) Senhor(a)

Tabela(o) do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de PASTOS BONS - MA

Dr:

Requerimento nº _____ de _____ de _____ de _____

Aforante: _____

O **PREFEITO MUNICIPAL DE PASTOS BONS - MA**, Estado do Maranhão no uso das suas atribuições legais, e na forma da Lei Municipal nº ____/____, **CERTIFICA**, que na forma do requerimento supra, conferiu ao contribuinte acima qualificado a **REMIÇÃO DE FOROS E LAUDÊMIO**, bem como o **RESGATE DO AFORAMENTO** incidente sobre o imóvel: abaixo em-doação não onerosa, concedendo-lhe a **PROPRIEDADE PLENA DO TERRENO OBJETO DE ENFITEUSE**, para fins de registro imobiliário.

DADOS DO IMÓVEL	
LOCALIZAÇÃO	
ENDEREÇO ATUAL DO IMÓVEL	
DIMENSÕES E CONFRONTAÇÕES	
Área Total: _____ m, Edificada ? sim () ou não ()	
Termo de aforamento fls. _____ Livro _____ Concedida em ____/____/____	
Frente: 0,00m, tendo como confrontante o imóvel de inscrição municipal Nº: XXXXXX, Localizado na Rua _____ de propriedade do Sr ^(a) . _____ (SENTIDO NORTE, SUL, LESTE OU OESTE)	
Fundo: 0,00m, tendo como confrontante o imóvel de inscrição municipal Nº: XXXXXX, Localizado na Rua _____ de propriedade do Sr ^(a) . _____ (SENTIDO NORTE, SUL, LESTE OU OESTE)	
Lado Direito: 0,00m, tendo como confrontante o imóvel de inscrição municipal Nº: XXXXXX, Localizado na Rua _____ de propriedade do Sr ^(a) . _____ (SENTIDO NORTE, SUL, LESTE OU OESTE)	
Lado Esquerdo: 0,00m, tendo como confrontante o imóvel de inscrição municipal Nº: XXXXXX, Localizado na Rua _____ de propriedade do Sr ^(a) . _____ (SENTIDO NORTE, SUL, LESTE OU OESTE)	
Inscrição no cadastro de contribuintes do IPTU n.º xxxxxxxxxx	
Data do cadastramento ____/____/____	

Prédio da Prefeitura Municipal de Pastos Bons, aos XX dias do mês de XXXXX do ano de XXXXX.

**ASSINATURA
PREFEITO MUNICIPAL**

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente,
Senhoras Vereadoras,
Senhores Vereadores,

Encaminhamos à apreciação desta Egrégia Câmara Municipal o presente Projeto de Lei Complementar que tem por finalidade disciplinar, no âmbito do Município de Pastos Bons, os procedimentos para a remição do foro e a extinção da enfiteuse incidente sobre imóveis foreiros pertencentes ao patrimônio municipal, permitindo a consolidação do domínio pleno em favor dos atuais foreiros, mediante o cumprimento dos requisitos estabelecidos nesta Lei.

A enfiteuse, também denominada aforamento, é um instituto jurídico de origem histórica que, embora não possa mais ser constituído para novos imóveis desde a entrada em vigor do Código Civil de 2002, permanece produzindo efeitos em relação às enfiteuses anteriormente constituídas, exigindo do Município disciplina normativa específica para sua administração e eventual extinção.

Atualmente, diversos imóveis urbanos de Pastos Bons permanecem submetidos ao regime de aforamento, situação que impõe aos respectivos foreiros o pagamento periódico do foro anual e, quando da transferência do domínio útil, do laudêmio. Contudo, a inexistência de norma municipal regulamentando a remição do foro tem dificultado a regularização definitiva desses imóveis, ocasionando insegurança jurídica tanto aos particulares quanto à própria Administração Pública.

O presente Projeto de Lei Complementar busca suprir essa lacuna normativa ao estabelecer critérios objetivos para que os foreiros possam requerer a remição do foro, consolidando em seu patrimônio o domínio pleno do imóvel, mediante o pagamento do laudêmio e das parcelas correspondentes ao foro anual, observados os procedimentos administrativos definidos pela Administração Municipal.

A medida proporcionará relevantes benefícios à coletividade, permitindo a regularização fundiária de inúmeros imóveis, facilitando o registro imobiliário, ampliando a segurança jurídica das transações imobiliárias, valorizando o patrimônio dos cidadãos e reduzindo litígios administrativos relacionados aos bens foreiros do Município.

Sob o aspecto administrativo, a proposta também representa importante instrumento de modernização da gestão patrimonial municipal, conferindo maior controle sobre os imóveis públicos submetidos ao regime de enfiteuse, padronizando procedimentos administrativos e fortalecendo a arrecadação municipal decorrente da remição dos aforamentos.

O Projeto contempla, ainda, tratamento socialmente adequado ao prever hipóteses de isenção em favor de pessoas de baixa renda, preservando o caráter social da medida e assegurando que cidadãos em situação de vulnerabilidade econômica não sejam impedidos de regularizar seus imóveis por incapacidade financeira.

Dessa forma, a presente proposição concilia segurança jurídica, eficiência administrativa, fortalecimento da arrecadação municipal e promoção da regularização patrimonial, razão pela qual contamos com o apoio dos Nobres Vereadores para sua aprovação, por se tratar de matéria de relevante interesse público para o Município de Pastos Bons.

Gabinete do Prefeito Municipal de Pastos Bons – MA, 08 de JULHO de 2026.

ENOQUE FERREIRA MOTA
NETO:33675023320

Assinado de forma digital por
ENOQUE FERREIRA MOTA
NETO:33675023320
Dados: 2026.07.08 14:27:37 -03'00'

ENOQUE FERREIRA MOTA NETO
Prefeito Municipal