

Id:089B812E2C16862D



Estado do Piauí
Prefeitura Municipal de Novo Oriente do Piauí
 Rua 7 de Setembro, nº 480 – Centro – Novo Oriente do Piauí-PI –
 CEP 64.530-000- CNPJ: 06.554.836/0001-14
 E-mail: municipiodenovoorientadopiaui@gmail.com

Lei nº 507 /2023 de 11 de setembro de 2023.

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano do Município de Novo Oriente do Piauí – PI e dá outras Providências.

O Prefeito Municipal de Novo Oriente do Piauí, Estado do Piauí, no uso de suas atribuições legais de acordo com a Lei Orgânica Municipal e demais normas Municipais, Estaduais e Federais, faz saber que a Câmara Municipal de Novo Oriente do Piauí aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

Disposições Preliminares

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Novo Oriente do Piauí-PI, será regido por esta Lei.

Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das demais do município pertinentes.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos por lei municipal para a zona em que se situe.

§ 4º A infraestrutura básica dos parcelamentos que é obrigatória a instalação é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação, sem nenhum ônus para o Município.

§ 5º A infraestrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais consistirá, no mínimo, de:

- I - Vias de circulação com no mínimo 7 m (sete metros) de largura;
- II - Escoamento das águas pluviais;
- III - Rede para o abastecimento de água potável;
- IV - Soluções para o esgotamento sanitário; e
- V - Posteameto com iluminação pública e para a energia elétrica domiciliar.

§ 6º O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.

§ 7º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

§ 8º Na zona rural do município, o parcelamento do solo deverá obedecer ao módulo rural ou a parcela mínima, conforme legislação vigente, sendo que estes parcelamentos com características de loteamento urbano, na zona rural deverá obedecer a legislação específica ou esta lei de forma subsidiária.

Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas por lei.

Parágrafo único - Não será permitido o parcelamento do solo:

- I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V - Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- VI - Em áreas às margens de córregos sem antes haver um estudo técnico que comprove o não risco de alagamentos e ambiental.

CAPÍTULO II

Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento

Art. 4º Os loteamentos devem obedecer a uma consulta prévia preliminar e deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I - Da área total objeto do parcelamento de que trata esta Lei Complementar, serão destinados, no mínimo:

- § 1º - 20% (vinte por cento) para vias de circulação;
- § 2º - 5% (cinco por cento) para áreas verdes;
- § 3º - 3% (três por cento) para áreas de uso institucional;
- § 4º - 2% (dois por cento) para praças.

a) Terrenos reduzidos entre outros de grande extensão não serão aceitos como áreas verdes, áreas de uso institucional ou para cota de solidariedade, não podendo, em qualquer hipótese, ser computadas no cálculo dos percentuais indicados neste artigo.

b) O espaço livre decorrente da confluência de vias de circulação só pode ser computado como área verde ou área de uso institucional quando puder conter um círculo inscrito com raio de 15m (quinze metros).

c) Não se enquadram como áreas verdes ou áreas de uso institucional os cantos e fundos de quadras, bem como qualquer outro terreno reduzido entre outro de grande extensão com largura inferior a 20m (vinte metros).

d) A localização de no mínimo 50% das áreas verdes de que trata o parágrafo 2º. deste inciso, será externa ao perímetro do fechamento proposto pelo empreendedor e terá a indicação gráfica, em seu projeto, do perímetro a ser fechado por muros, cercas, grades ou obras divisórias equivalentes, dependendo da aceitação da autoridade municipal.

e) A localização das áreas de uso institucional de que trata o parágrafo 3º. deste inciso, será sempre externa ao perímetro do fechamento proposto pelo empreendedor e terá a indicação gráfica, em seu projeto, do perímetro a ser fechado por muros, cercas, grades ou obras divisórias equivalentes, dependendo da aceitação da autoridade municipal.

II - Os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III - Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, a reserva de faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado poderão ser reduzida por lei municipal que aprovar o instrumento do planejamento territorial, até o limite mínimo de 5 (cinco) metros de cada lado.

IV - Ao longo das águas correntes e dormentes e da faixa de domínio das ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado;

V - As vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º - O interessado deverá fazer a consulta prévia onde for solicitada mediante a apresentação da seguinte documentação:

- I - Requerimento de consulta, assinado pelo proprietário do terreno;
- II - Comprovação de propriedade da área, objeto do pedido;
- III - Duas (02) cópias do levantamento planialtimétrico na escala de 1:1000, com curvas de nível de metro em metro, indicando os limites do terreno, a orientação magnética e as vias oficiais próximas; e
- IV - Certidão negativa dos impostos municipais que incidam sobre a área em questão.
- V - O município aceitará como prova de propriedade do terreno, na fase de consulta prévia, documento de promessa de compra e venda devidamente transcrito.
- VI - O traçado das curvas de nível poderá ser dispensado quando a área for menor que um hectare (1 ha) ou que uma quadra urbana, ao juízo da Secretaria Municipal de Obras.
- VII - Recebida a solicitação de consulta prévia, a Prefeitura Municipal terá quinze (15) dias para emissão do documento sobre a viabilidade do parcelamento, com indicações e eventuais sugestões.
- VIII - As indicações da consulta prévia terão validade pelo prazo de um ano.

§ 2º - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 3º Se necessária, a reserva de faixa não-edificável vinculada a duto vias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes.

§ 4º No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros.

§ 5º As edificações localizadas nas áreas contíguas às faixas de domínio público dos trechos de rodovia que atravessam perímetros urbanos ou áreas urbanizadas passíveis de serem incluídas em perímetro urbano, desde que construídas até a data de promulgação deste parágrafo, ficam dispensadas da observância da exigência prevista nos incisos III e IV do caput deste artigo, salvo por ato devidamente fundamentado do poder público municipal.

(Continua na próxima página)

CAPÍTULO V

Da Aprovação do Projeto de Loteamento e Desmembramento

Art. 10º. O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal através de decreto obedecendo os requisitos desta Lei:

§ 1º O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 2º É vedada a aprovação de projeto de loteamento e desmembramento em áreas de risco definidas como não edificáveis conforme demais normas municipais.

Art. 11º. Os loteamentos e desmembramentos deverão ainda obedecer às normas definidas nesta lei sobre as seguintes condições observando sempre no que couber as normas Estaduais:

I - Quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II - Quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do município, ou que pertença a mais de um município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal;

III - Quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m².

Art. 12º. O Município se submeterá às normas Estaduais e os projetos de loteamento e desmembramento nas áreas previstas no art. 11, observadas as exigências urbanísticas do planejamento municipal.

Art. 13º. O projeto de parcelamento apresentado com todos os requisitos exigidos por esta Lei deverá ser aprovado ou rejeitado fundamentado no prazo máximo de 60 (sessenta) dias à contar da data do protocolo na Prefeitura do mesmo.

Parágrafo Único. Transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público Municipal, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão.

Art. 14º. Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 20 desta Lei.

CAPÍTULO VI

Do Registro do Loteamento e Desmembramento

Art. 15º. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos §§ 4º e 5º;

II - Histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vintes) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;

III - Certidões negativas:

- a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;
- b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
- c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública.

IV - Certidões:

- a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
- b) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
- c) de ônus reais relativos ao imóvel;
- d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.

V - Cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;

VI - Exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 23 desta Lei;

(Continua na próxima página)

CAPÍTULO III

Do Projeto de Loteamento

Art. 6º Ficam dispensadas a apresentação de diretrizes para uso do solo, mas deverá ser apresentado traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano, comunitário e as diretrizes de planejamento municipal por parte da Prefeitura quando da elaboração do projeto de loteamento devendo o autor do projeto seguir as demais normas municipais.

Art. 7º O projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente e de certidão negativa de tributos municipais ressalvado o disposto no § 4º do art. 18.

§ 1º - Os desenhos conterão pelo menos:

- I - A subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- II - O sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- III - As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- IV - Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- V - A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- VI - A indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;

VII - O projeto de parcelamento deverá ser realizado por profissional legalmente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA - PI, sendo que o projeto de parcelamento poderá dispensar a anotação de responsabilidade técnica (ART) de profissional habilitado quando existem apenas dois (02) lotes ou quando da incorporação de pequena faixa de terreno no lote contíguo, devendo esta reestruturação constar de escritura de transmissão.

§ 2º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

- I - A descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;
- II - As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- III - A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;
- IV - A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

§ 3º Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações consequentes.

CAPÍTULO IV

Do Projeto de Desmembramento

Art. 8º. Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:

- I - A indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- II - A indicação do tipo de uso predominante no local;
- III - A indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Art. 9º. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos.

Parágrafo único - O Município fixará os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamento cuja destinação da área pública tenha sido inferior à mínima prevista no § 1º do art. 4º desta Lei.



Estado do Piauí
Prefeitura Municipal de Novo Oriente do Piauí
 Rua 7 de Setembro, nº 480 – Centro – Novo Oriente do Piauí-PI –
 CEP 64.530-000- CNPJ: 06.554.836/0001-14
 E-mail: municipiodenovoorientadopiaui@gmail.com

VII - Declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento.

§ 1º - Os períodos referidos nos incisos III, alínea b e IV, alíneas a, e d, tomarão por base a data do pedido de registro do loteamento, devendo todas elas serem extraídas em nome daqueles que, nos mencionados períodos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.

§ 2º - A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto os referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o Oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente.

§ 3º - A declaração a que se refere o inciso VII deste artigo não dispensará o consentimento do declarante para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados pelo seu cônjuge.

§ 4º O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação.

§ 5º No caso de que trata o § 4º, o pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados nos incisos V e VI deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos.

VIII - Assinado o termo, o loteador terá trinta (30) dias úteis para entregar à Prefeitura Municipal de Novo Oriente do Piauí-PI o instrumento de doação das áreas de domínio público, bem como apresentar certidão passada pelo Cartório de Registro de Imóveis, comprovando que o incorporador ou proprietário cumpriu todos os requisitos legais

Art. 16º. Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da última publicação.

§ 1º - Findo o prazo sem impugnação, será feito imediatamente o registro. Se houver impugnação de terceiros, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o requerente e a Prefeitura Municipal para que sobre ela se manifestem no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo. Com tais manifestações o processo será enviado ao juiz competente para decisão.

§ 2º - Ouvido o Ministério Público no prazo de 5 (cinco) dias, o juiz decidirá de plano ou após instrução sumária, devendo remeter ao interessado as vias ordinárias caso a matéria exija maior investigação.

§ 3º - A publicação do edital poderá ser feita no Diário Oficial do Estado ou apenas em um dos jornais locais de grande circulação.

§ 4º - Registrado o loteamento, o Oficial de Registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura.

Art. 17º. O registro do loteamento será feito, por extrato, no livro próprio.

Parágrafo único - No Registro de Imóveis far-se-á o registro do loteamento, com uma indicação para cada lote, a averbação das alterações, a abertura de ruas e praças e as áreas destinadas a espaços livres ou a equipamentos urbanos.

Art. 18º. Quando a área loteada estiver situada em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro será requerido primeiramente perante aquela em que estiver localizada a maior parte da área loteada. Procedido o registro nessa circunscrição, o interessado requererá, sucessivamente, o registro do loteamento em cada uma das demais, comprovando perante cada qual o registro efetuado na anterior, até que o loteamento seja registrado em todas. Denegado registro em qualquer das circunscrições, essa decisão será comunicada, pelo Oficial do Registro de Imóveis, às demais para efeito de cancelamento dos registros feitos, salvo se ocorrer a hipótese prevista no § 4º deste artigo.

§ 1º Nenhum lote poderá situar-se em mais de uma circunscrição.

§ 2º - É defeso ao interessado processar simultaneamente, perante diferentes circunscrições, pedidos de registro do mesmo loteamento, sendo nulos os atos praticados com infração a esta norma.

§ 3º - Enquanto não procedidos todos os registros de que trata este artigo, considerar-se-á o loteamento como não registrado para os efeitos desta Lei.

§ 4º - O indeferimento do registro do loteamento em uma circunscrição não determinará o cancelamento do registro procedido em outra, se o motivo do indeferimento naquela não se estender à área situada sob a competência desta, e desde que o interessado requeira a manutenção do registro obtido, submetido o remanescente do loteamento a uma aprovação prévia perante a Prefeitura Municipal.

Art. 19º. Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

§ 1º Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, o Município poderá requerer, por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo Município e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio.

§ 2º Fica o proprietário do loteamento ou plano de arruamento, obrigado a transferir para o Município, independente de ônus de qualquer natureza por parte da Prefeitura, o domínio público de terrenos que se destinarem a logradouros públicos (rua, avenidas, praças, parques) e áreas destinadas ao uso institucional.

Art. 20º. O registro do loteamento só poderá ser cancelado:

I - Por decisão judicial;

II - A requerimento do loteador, com anuência da Prefeitura enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato;

III - A requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da Prefeitura.

§ 1º - A Prefeitura só poderá se opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já se tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências.

§ 2º - Nas hipóteses dos incisos II e III, o Oficial do Registro de Imóveis fará publicar, em resumo, edital do pedido de cancelamento, podendo este ser impugnado no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da última publicação. Findo esse prazo, com ou sem impugnação, o processo será remetido ao juiz competente para homologação do pedido de cancelamento, ouvido o Ministério Público.

§ 3º - A homologação de que trata o parágrafo anterior será precedida de vistoria judicial destinada a comprovar a inexistência de adquirentes instalados na área loteada.

Art. 21º. O processo de loteamento e os contratos de depositados em Cartório poderão ser examinados por qualquer pessoa, a qualquer tempo, independentemente do pagamento de custas ou emolumentos, ainda que a título de busca.

CAPÍTULO VII

Dos Contratos

Art. 22º. São irrevogáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuem direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros.

Art. 23º. Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular e conterão, pelo menos, as seguintes indicações:

I - Nome, registro civil, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes;

II - Denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição;

III - Descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, área e outras características;

IV - Preço, prazo, forma e local de pagamento bem como a importância do sinal;

V - Taxa de juros incidentes sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas, bem como a cláusula penal, nunca excedente a 10% (dez por cento) do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses;

VI - Indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado;

VII - Declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente.

§ 1º O contrato deverá ser firmado em 3 (três) vias ou extraídas em 3 (três) traslados, sendo um para cada parte e o terceiro para arquivo no registro imobiliário, após o registro e anotações devidas.

§ 2º Quando o contrato houver sido firmado por procurador de qualquer das partes, será obrigatório o arquivamento da procuração no registro imobiliário.

§ 3º Admite-se, nos parcelamentos populares, a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, Estados, Distrito Federal, Municípios e suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública.

§ 4º A cessão da posse referida no § 3º, cumpridas as obrigações do cessionário, constitui crédito contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.

§ 5º Com o registro da sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse referida no § 3º converter-se-á em propriedade e a sua cessão, em compromisso de compra e venda ou venda e compra, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstância que, demonstradas ao Registro de Imóveis, serão averbadas na matrícula relativa ao lote.

§ 6º Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação.

Art. 24º. Os contratos de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de loteamento devem ser iniciados por quadro-resumo, que deverá conter, além das indicações constantes do art. 23 desta Lei:

I - O preço total a ser pago pelo imóvel;

II - O valor referente à corretagem se houver, suas condições de pagamento e a identificação precisa de seu beneficiário;

III - A forma de pagamento do preço, com indicação clara dos valores e vencimentos das parcelas;

IV - Os índices de correção monetária aplicáveis ao contrato e, quando houver pluralidade de índices, o período de aplicação de cada um;

(Continua na próxima página)

Estado do Piauí
Prefeitura Municipal de Novo Oriente do Piauí
Rua 7 de Setembro, nº 480 – Centro – Novo Oriente do Piauí-PI –
CEP 64.530-000- CNPJ: 06.554.836/0001-14
E-mail: municipiodenovoorientodopiau@gmail.com

V - As consequências do desfazimento do contrato, seja mediante distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do adquirente ou do loteador, com destaque negrito para as penalidades aplicáveis e para os prazos para devolução de valores ao adquirente;

VI - As taxas de juros eventualmente aplicadas, se mensais ou anuais, se nominais ou efetivas, o seu período de incidência e o sistema de amortização;

VII - As informações acerca da possibilidade do exercício, por parte do adquirente do imóvel, do direito de arrendamento previsto no art. 49 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), em todos os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do loteador ou do estabelecimento comercial;

VIII - O prazo para quitação das obrigações pelo adquirente após a obtenção do termo de vistoria de obras;

IX - Informações acerca dos ônus que recaiam sobre o imóvel;

X - O número do registro do loteamento ou do desmembramento, a matrícula do imóvel e a identificação do cartório de registro de imóveis competente;

XI - O termo final para a execução do projeto referido no § 1º do art. 10 desta Lei e a data do protocolo do pedido de emissão do termo de vistoria de obras.

§ 1º Identificada a ausência de quaisquer das informações previstas no **caput** deste artigo, será concedido prazo de 30 (trinta) dias para aditamento do contrato e saneamento da omissão, findo o qual, essa omissão, se não sanada, caracterizará justa causa para rescisão contratual por parte do adquirente.

§ 2º A efetivação das consequências do desfazimento do contrato, mencionadas no inciso V do **caput** deste artigo, dependerá de anuência prévia e específica do adquirente a seu respeito, mediante assinatura junto a essas cláusulas, que deverão ser redigidas conforme o disposto no § 4º do art. 54 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor).

Art. 25º. Se aquele que se obrigou a concluir contrato de promessa de venda ou de cessão não cumprir a obrigação, o credor poderá notificar o devedor para outorga do contrato ou oferecimento de impugnação no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de proceder-se ao registro de pré-contrato, passando as relações entre as partes a serem regidas pelo contrato-padrão.

§ 1º Para fins deste artigo, terão o mesmo valor de pré-contrato a promessa de cessão, a proposta de compra, a reserva de lote ou qualquer, outro instrumento, do qual conste a manifestação da vontade das partes, a indicação do lote, o preço e modo de pagamento, e a promessa de contratar.

§ 2º O registro de que trata este artigo não será procedido se a parte que o requereu não comprovar haver cumprido a sua prestação, nem a oferecer na forma devida, salvo se ainda não exigível.

Art. 26º. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pela Prefeitura Municipal devendo ser depositada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original com a devida averbação.

Art. 27º. Aquele que adquirir a propriedade loteada mediante ato inter vivos, ou por sucessão causa mortis, sucederá o transmitente em todos os seus direitos e obrigações, ficando obrigado a respeitar os compromissos de compra e venda ou as promessas de cessão, em todas as suas cláusulas, sendo nula qualquer disposição em contrário, ressalvado o direito do herdeiro ou legatário de renunciar à herança ou ao legado.

Art. 28º. A sentença declaratória de falência ou da insolvência de qualquer das partes não rescindir os contratos de compromisso de compra e venda ou de promessa de cessão que tenham por objeto a área loteada ou lotes da mesma. Se a falência ou insolvência for do proprietário da área loteada ou do titular de direito sobre ela, incumbirá ao síndico ou ao administrador dar cumprimento aos referidos contratos; se do adquirente do lote, seus direitos serão levados à praça.

Art. 29º. O contrato particular pode ser transferido por simples trespasse, lançado no verso das vias em poder das partes, ou por instrumento em separado, declarando-se o número do registro do loteamento, o valor da cessão e a qualificação do cessionário, para o devido registro.

§ 1º A cessão independe da anuência do loteador, mas em relação a este, seus efeitos só se produzem depois de cientificado, por escrito, pelas partes ou quando registrada a cessão.

§ 2º - Uma vez registrada a cessão, feita sem anuência do loteador, o Oficial do Registro dar-lhe-á ciência, por escrito, dentro de 10 (dez) dias.

Art. 30º. Vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor.

§ 1º Para os fins deste artigo o devedor-adquirente será intimado, a requerimento do credor, pelo Oficial do Registro de Imóveis, a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados e as custas de intimação.

§ 2º Purgada a mora, convalidará o contrato.

§ 3º - Com a certidão de não haver sido feito o pagamento em cartório, o vendedor requererá ao Oficial do Registro o cancelamento da averbação.

Art. 31º. Em caso de resolução contratual por fato imputado ao adquirente, respeitado o disposto no § 2º deste artigo, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, podendo ser descontados dos valores pagos os seguintes itens:

I - Os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, até o equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador;

II - O montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, limitado a um desconto de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato;

III - Os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente;

IV - Os débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão;

V - A comissão de corretagem, se houver, desde que integrada ao preço do lote.

§ 1º O pagamento da restituição ocorrerá em até 12 (doze) parcelas mensais, com início após o seguinte prazo de carência:

I - Em loteamentos com obras em andamento: no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após o prazo previsto em contrato para conclusão das obras;

II - Em loteamentos com obras concluídas: no prazo máximo de 12 (doze) meses após a formalização da rescisão contratual.

§ 2º Somente será efetuado registro do contrato de nova venda se for comprovado o início da restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado na forma e condições pactuadas no distrato, dispensada essa comprovação nos casos em que o adquirente não for localizado ou não tiver se manifestado, nos termos do art. 30 desta Lei.

§ 3º O procedimento previsto neste artigo não se aplica aos contratos e escrituras de compra e venda de lote sob a modalidade de alienação fiduciária nos termos da Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

Art. 32º. Se o credor das prestações se recusar recebê-las ou furtar-se ao seu recebimento, será constituído em mora mediante notificação do Oficial do Registro de Imóveis para vir receber as importâncias depositadas pelo devedor no próprio Registro de Imóveis. Decorridos 15 (quinze) dias após o recebimento da intimação, considerar-se-á efetuado o pagamento, a menos que o credor impugne o depósito e, alegando inadimplemento do devedor, requeira a intimação deste para os fins do disposto no art. 30 desta Lei.

Art. 33º. Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

§ 1º Não serão indenizadas as benfeitorias feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei.

§ 2º No prazo de 60 (sessenta) dias, contado da constituição em mora, fica o loteador, na hipótese do **caput** deste artigo, obrigado a alienar o imóvel mediante leilão judicial ou extrajudicial, nos termos da Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

Art. 34º. Se ocorrer o cancelamento do registro por inadimplemento do contrato, e tiver sido realizado o pagamento de mais de 1/3 (um terço) do preço ajustado, o oficial do registro de imóveis mencionará esse fato e a quantia paga no ato do cancelamento, e somente será efetuado novo registro relativo ao mesmo lote, mediante apresentação do distrato assinado pelas partes e a comprovação do pagamento da parcela única ou da primeira parcela do montante a ser restituído ao adquirente, na forma do art. 31 desta Lei, ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição no registro de imóveis.

§ 1º Ocorrendo o depósito a que se refere este artigo, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o interessado para vir recebê-lo no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de ser devolvido ao depositante.

§ 2º No caso de não se encontrado o interessado, o Oficial do Registro de Imóveis depositará quantia em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 840 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária.

§ 3º A obrigação de comprovação prévia de pagamento da parcela única ou da primeira parcela como condição para efetivação de novo registro, prevista no **caput** deste artigo, poderá ser dispensada se as partes convencionarem de modo diverso e de forma expressa no documento de distrato por elas assinado.

Art. 35º. O registro do compromisso, cessão ou promessa de cessão só poderá ser cancelado:

I - Por decisão judicial;

II - A requerimento conjunto das partes contratantes;

III - Quando houver rescisão comprovada do contrato.

Art. 36º. As atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, desde que não tenham fins lucrativos, bem como pelas entidades civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo em vista a sua natureza jurídica, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis.

Parágrafo único. A administração de imóveis na forma do **caput** deste artigo sujeita seus titulares à normatização e à disciplina constantes de seus atos constitutivos, cotizando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos.

(Continua na próxima página)



Estado do Piauí
Prefeitura Municipal de Novo Oriente do Piauí
 Rua 7 de Setembro, nº 480 – Centro – Novo Oriente do Piauí-PI –
 CEP 64.530-000- CNPJ: 06.554.836/0001-14
 E-mail: municipiodenovoorientodopiau@gmail.com

CAPÍTULO VIII

Disposições Gerais

Art. 37º. É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 38º. Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado ou notificado pela Prefeitura Municipal, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta.

§ 1º Ocorrendo a suspensão do pagamento das prestações restantes, na forma do caput deste artigo, o adquirente efetuará o depósito das prestações devidas junto ao Registro de Imóveis competente, que as depositará em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 840 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação dependerá de prévia autorização judicial.

§ 2º A Prefeitura Municipal ou o Ministério Público, poderá promover a notificação ao loteador prevista no caput deste artigo.

§ 3º Regularizado o loteamento pelo loteador, este promoverá judicialmente a autorização para levantar as prestações depositadas, com os acréscimos de correção monetária e juros, sendo necessária a citação da Prefeitura para integrar o processo judicial aqui previsto, bem como audiência do Ministério Público.

§ 4º Após o reconhecimento judicial de regularidade do loteamento, o loteador notificará os adquirentes dos lotes, por intermédio do Registro de Imóveis competente, para que passem a pagar diretamente as prestações restantes, a contar da data da notificação.

§ 5º No caso de o loteador deixar de atender à notificação até o vencimento do prazo contratual, ou quando o loteamento ou desmembramento for regularizado pela Prefeitura Municipal nos termos do art. 40 desta Lei, o loteador não poderá, a qualquer título, exigir o recebimento das prestações depositadas.

Art. 39º. Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regularmente inscrito.

Art. 40º. A Prefeitura Municipal se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

§ 1º A Prefeitura Municipal que promover a regularização, na forma deste artigo, obterá judicialmente o levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, nos termos do § 1º do art. 38 desta Lei, a título de ressarcimento das importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento.

§ 2º As importâncias despendidas pela Prefeitura Municipal para regularizar o loteamento ou desmembramento, caso não sejam integralmente ressarcidas conforme o disposto no parágrafo anterior, serão exigidas na parte faltante do loteador, aplicando-se o disposto no art. 47 desta Lei.

§ 3º No caso de o loteador não cumprir o estabelecido no parágrafo anterior, a Prefeitura Municipal poderá receber as prestações dos adquirentes, até o valor devido.

§ 4º A Prefeitura Municipal para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento, bem como o ressarcimento integral de importâncias despendidas, ou a desponder, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

§ 5º A regularização de um parcelamento pela Prefeitura Municipal não poderá contrariar o disposto nos artigos 3º e 4º desta Lei, ressalvado o disposto no § 1º desse último.

Art. 41º. Regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura Municipal, o adquirente do lote, comprovando o depósito de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro, de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado.

Art. 42º. Nas desapropriações não serão considerados como loteados ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou compromissados, objeto de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 43º. Ocorrendo a execução de loteamento não aprovado, a destinação de áreas públicas exigidas no inciso I do art. 4º desta Lei não se poderá alterar sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.

Parágrafo único. Neste caso, o loteador ressarcirá a Prefeitura Municipal em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas.

Art. 44º. O Município poderá expropriar áreas urbanas ou de expansão urbana para loteamento, demolição, reconstrução e incorporação, ressalvada a preferência dos expropriados para a aquisição de novas unidades.

Art. 45º. O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais.

Art. 46º. O loteador não poderá fundamentar qualquer ação ou defesa na presente Lei sem apresentação dos registros e contratos a que ela se refere.

Art. 47º. Se o loteador integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do loteamento ou desmembramento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Poder Público.

Art. 48º. O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta Lei será o da Comarca de Novo Oriente do Piauí-PI.

Art. 49º. As intimações e notificações previstas nesta Lei deverão ser feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante do recebimento, e poderão igualmente ser promovidas por meio dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-las.

§ 1º Se o destinatário se recusar a dar recibo ou se furtar ao recebimento, ou se for desconhecido o seu paradeiro, o funcionário incumbido da diligência informará esta circunstância ao Oficial competente que a certificará, sob sua responsabilidade.

§ 2º Certificada a ocorrência dos fatos mencionados no parágrafo anterior, a intimação ou notificação será feita por edital na forma desta Lei, começando o prazo a correr 10 (dez) dias após a última publicação.

CAPÍTULO IX DA EXECUÇÃO DE OBRAS

Art. 50º. - Em qualquer loteamento, será obrigatória a execução dos serviços discriminados no seu processo de aprovação e conforme termo assinado pelo loteador.

Art. 51º. - A execução de obras no sistema viário compreenderá, no mínimo, a abertura das vias de circulação com revestimento primário, serviços de terraplanagem e assentamento dos meios-fios laterais.

Parágrafo Único. - Nas esquinas, no encontro de dois alinhamentos de meios-fios, deverá ser realizada a concordância em curvas com raio correspondente ao dobro da largura do passeio.

Art. 52º. - Todas as quadras deverão ser delimitadas através de fixação de marcos de pedra ou concreto, com seção transversal de quinze por quinze centímetros (15x15cm) e altura útil de sessenta centímetros (60cm).

Art. 53º. - Todos os lotes deverão ser demarcados, assim como as áreas verdes e de uso institucional, através da cravação de estacas de madeira de boa qualidade, devidamente numeradas.

Art. 54º. - Todos os lotes deverão ser desmatados e destocados.

Art. 55º. - Os terrenos de uso público, destinados à implantação de áreas verdes e instituições não deverão ser desmatados.

Art. 56º. - O prazo máximo para o início das obras é de um (01) ano, a contar da expedição da licença para sua execução.

Parágrafo Único. - O início das obras é caracterizado pelos serviços de abertura de vias de circulação.

Art. 57º. - O prazo máximo para o término das obras é de quatro (04) anos, a contar da expedição da licença para sua execução.

Art. 58º. - O loteamento será considerado implantado quando as obras previstas estiverem concluídas.

CAPÍTULO X

Disposições Penais

Art. 59º. Constitui crime contra a Administração Pública.

§ 1º - Dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das demais normas pertinentes Federais ou Estaduais;

§ 2º - Dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

§ 3º - Fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

§ 4º - O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido.

I - Por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente.

II - Com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 15, §§ 4º e 5º, desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.

Art. 60º. Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta Lei incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.

Art. 61º. Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado.

(Continua na próxima página)

Estado do Piauí
Prefeitura Municipal de Novo Oriente do Piauí
Rua 7 de Setembro, nº 480 – Centro – Novo Oriente do Piauí-PI –
CEP 64.530-000- CNPJ: 06.554.836/0001-14
E-mail: municipiodenovoorientodopiau@gmail.com

CAPÍTULO XI

Disposições Finais

Art. 62º. Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA e da aprovação da Prefeitura municipal segundo as exigências da legislação pertinente.

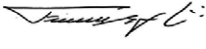
Art. 63º. São considerados de interesse público os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa da Prefeitura Municipal ou entidades autorizadas por lei, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos.

Parágrafo único. As ações e intervenções de que trata este artigo não será exigível documentação que não seja a mínima necessária e indispensável aos registros no cartório competente, inclusive sob a forma de certidões, vedadas as exigências e as sanções pertinentes aos particulares, especialmente aquelas que visem garantir a realização de obras e serviços, ou que visem prevenir questões de domínio de glebas, que se presumirão asseguradas pelo Poder Público respectivo.

Art. 64º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 65º. Revogam-se as disposições em contrário.

Novo Oriente do Piauí-PI, 13 de setembro de 2023.


Francisco Afonso Ribeiro Sobreira
Prefeito Municipal

Id:0471B0C5137885F



Estado do Piauí
Prefeitura Municipal de Novo Oriente do Piauí
Rua 7 de Setembro, nº 480 – Centro – Novo Oriente do Piauí-PI – CEP 64.530-000
Fone: (89) 3475-1353 - CNPJ: 06.554.836/0001-14
E-mail: municipiodenovoorientodopiau@gmail.com

DECRETO Nº 25/2023

Novo Oriente do Piauí-PI, 13 de setembro de 2023.

Dispõe sobre a retenção do IRRF-Imposto de Renda Retido na Fonte quando dos pagamentos efetuados pelos Órgãos da Administração Pública Municipal e das outras providências.

O Prefeito Municipal de Modelo, Estado do Piauí, no uso de suas atribuições legais conferidas pela Lei orgânica Municipal, resolve:

CONSIDERANDO as disposições contidas na Instrução Normativa RFB n. 1.234, de 12 de janeiro de 2012 alterada pela Instrução Normativa n. 2145, de 26 de junho de 2023;

CONSIDERANDO a decisão do Supremo Tribunal Federal no Tema de Repercussão Geral n. 1.130 que firmou a tese: "Pertence ao Município, aos Estados e ao Distrito Federal a titularidade das receitas arrecadadas a título de imposto de renda retido na fonte incidente sobre valores pagos por eles, suas autarquias e fundações a pessoas físicas ou jurídicas contratadas para a prestação de bens ou serviços, conforme disposto nos artigos 158, I, e 157, I, da Constituição Federal."

DECRETA:

Art. 1º - Aos pagamentos realizados à pessoa jurídica, efetuados pelo Município de Modelo-PI, a partir de 21 de agosto de 2023, pelo fornecimento de bens ou prestação de serviços, inclusive obras, deverá ser procedida a retenção de Imposto de Renda - IR observando o disposto neste Decreto.

§1º. Ficam excetuados da regra de retenção de que trata o caput os seguintes pagamentos:

I - referentes às liquidações realizadas com documento fiscal emitido em data anterior ao previsto no caput;

II - realizados em regime de adiantamento;

III - até a adequação necessária, aqueles pagamentos que comprovadamente não sejam possíveis o destaque da retenção no documento fiscal emitido.

§2º. Não serão retidos os valores correspondentes ao IR de que trata este decreto, nos pagamentos efetuados a:

I - templos de qualquer culto;

II - partidos políticos;

III - instituições de educação e de assistência social, sem fins lucrativos, a que se refere o art. 12 da Lei Federal nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997;

IV - instituições de caráter filantrópico, recreativo, cultural, científico e às associações civis, a que se refere o art. 15 da Lei Federal nº 9.532, de 1997;

V - sindicatos, federações e confederações de empregados;

VI - serviços sociais autônomos, criados ou autorizados por lei;

VII - conselhos de fiscalização de profissões regulamentadas;

VIII - Fundações de direito privado e a fundações públicas instituídas ou mantidas pelo Poder Público;

IX - Organização das Cooperativas Brasileiras (OCB) e as Organizações Estaduais de Cooperativas previstas no caput e no § 1º do art. 105 da Lei Federal nº 5.764, de 16 de dezembro de 1971;

X - pessoas jurídicas optantes pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional), de que trata o art. 12 da Lei Federal Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, em relação às suas receitas próprias;

XI - pessoas jurídicas exclusivamente distribuidoras de jornais e revistas;

XII - órgãos da administração direta, autarquias e fundações do Governo Federal, Estadual ou Municipal, observado, no que se refere às autarquias e fundações, os termos dos §§ 2º e 3º do art. 150 da Constituição Federal;

XIII - título de prestações relativas à aquisição de bem financiado por instituição financeira;

XIV - título de seguro obrigatório de danos pessoais causados por veículos automotores;

XV - título de Contribuição para o Custeio da Iluminação Pública cobrada nas faturas de consumo de energia elétrica emitidas por distribuidoras de energia elétrica com base em convênios firmados com os Municípios ou com o Distrito Federal;

§3º. A imunidade ou a isenção das entidades previstas nos incisos III e IV do parágrafo segundo é restrita aos serviços para os quais tenham sido instituídas, observado o disposto nos artigos 12 e 15 da Lei Federal nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997;

§4º. A condição de imunidade e isenção de que tratam os §§ 1º e 2º. serão declaradas pelas entidades conforme modelo nos anexos II, III e IV deste decreto, sendo que as entidades que apresentarem os anexos II ou III deverão ainda apresentar o Certificado de Entidade Beneficente de Assistência Social (CEBAS), expedido pelos Ministérios das respectivas áreas de atuação da entidade, na forma estabelecida pelo Decreto Federal n. 8.242 de 23 de maio de 2014;

§5º. As declarações e os certificados relacionados no parágrafo anterior deverão ser apresentadas:

- No caso de contratação nova e primeiro pagamento, no ato de assinatura do contrato e anexadas ao primeiro pagamento a partir da data determinada no caput deste artigo;
- No caso de contrato em andamento, no ato do pagamento a partir da data determinada no caput deste artigo.

Art. 2º - A obrigação de retenção de IR alcançará todas as relações de compras, os pagamentos e os contratos efetuados pelos órgãos e pelas entidades mencionados no art. 1º deste Decreto, inclusive convênios com organizações da sociedade civil, com exceção das dispensas previstas neste decreto e na legislação em vigor.

Art. 3º - A partir da data mencionada no art. 1º os prestadores de serviços e fornecedores de bens deverão emitir notas fiscais, faturas ou recibos em consonância às disposições contidas neste decreto e na IN RFB n. 1.234/2012.

§1º. Os documentos de cobrança emitidos em desacordo com o contido neste Decreto não serão aceitos para fins de liquidação de despesa e pagamento, observadas as exceções do art. 1º;

§2º. O fornecedor deverá indicar no campo de observação do documento fiscal sua condição de imunidade, isenção e/ou dispensa com o respectivo amparo legal. Na ausência da informação, o Setor de Contabilidade, através da Secretaria de Administração e Finanças procederá a retenção do imposto conforme as alíquotas contidas no Anexo I da IN RFB n. 1.234/2012, ou outro documento que por ventura venha a substituí-lo;

§3º. A retenção e quitação do Imposto Sobre a Renda deverá ser feito pela administração municipal através do Documento de Arrecadação Municipal -DAM.

Art. 4º - O Departamento de Compras e Licitações, deverá, imediatamente à publicação deste Decreto:

I - tomar as providências necessárias para adaptar as minutas de editais de licitações e respectivos contratos administrativos a fim de constar a observância das hipóteses de retenção de IR previstas neste Decreto; e

II - comunicar às pessoas jurídicas contratadas para que observem o disposto neste Decreto.

Art. 5º - Casos específicos de retenção do Imposto de Renda se adotará por analogia os descritos, na parte que couber, o capítulo IX da IN 1234 de 11/01/2012.

Art. 6º - A Secretaria Municipal de Administração e Finanças emitirá normatização complementar ao disposto neste Decreto caso seja necessário.

Art. 7º - A base de cálculo é o valor a ser pago para a pessoa jurídica contratada para a prestação dos serviços ou fornecimentos de bens correspondente ao valor bruto da nota fiscal ou fatura emitida pela contratada, respeitando as deduções instituídas pelo parágrafo segundo do artigo 1º. deste decreto, incidente sobre os percentuais do Anexo I.

§1º. Em caso de pagamentos com acréscimos de juros e multas por atraso no pagamento, a retenção deverá incidir sobre o valor da nota fiscal ou fatura, incluídos os acréscimos.

§2º. Nas notas fiscais, nas faturas, nos boletos bancários ou em quaisquer outros documentos de cobrança dos bens ou dos serviços, que contenham código de barras,

(Continua na próxima página)