



PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO VELHO
GABINETE DO VEREADOR PEDRO GEOVAR



PROJETO DE LEI Nº ____ / 2025

CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO VELHO

PROTOCOLO

Gerência das Comissões
Projeto de Lei Ordinária nº 5010/2026

DATA: 06/01/2026

HORA: 09h22min

“Dispõe sobre a cobrança de taxas de manutenção e conservação em loteamentos fechados com acesso controlado no município de Porto Velho – RO, suplementando a Lei Federal 13.465 de 11 de julho de 2017 e dá outras providências.”

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO**, usando da atribuição que lhe confere o IV do artigo 87 da Lei Orgânica Municipal de Porto Velho.

FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO VELHO aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I

DISPOSIÇÕES INICIAIS

CAPÍTULO I

DO OBJETO E DO ÂMBITO DE APLICAÇÃO

Art. 1º Fica autorizada, no Município de Porto Velho – RO, a cobrança de taxas de manutenção e conservação por associações de moradores regularmente constituídas, em loteamentos fechados com acesso controlado, aplicável a todos os imóveis situados no interior do loteamento,



PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO VELHO
GABINETE DO VEREADOR PEDRO GEOVAR



sejam eles edificados (casas) ou não edificados (terrenos), observados, quando couber, os princípios da legalidade, transparência, controle social e prestação de contas previstos na Lei Federal nº 13.019, de 31 de julho de 2014.

Art. 2º Para os fins desta Lei, considera-se loteamento fechado com acesso controlado aquele que atenda, cumulativamente, aos seguintes requisitos:

- I – possua mecanismos permanentes de controle de entrada e saída de pessoas e veículos;
- II – disponha de serviços comuns compartilhados, tais como segurança, limpeza, iluminação, conservação de áreas comuns, jardinagem ou outros serviços de interesse coletivo;
- III – possua ato constitutivo da associação de moradores, bem como seus regulamentos internos, devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis competente, em conformidade com o Código Civil e, no que couber, com as disposições da Lei nº 13.019/2014 quanto à organização, governança e transparência institucional.

CAPÍTULO II

DA COBRANÇA E DA OBRIGATORIEDADE

Art. 3º A cobrança das taxas de manutenção e conservação poderá ser exigida de todos os proprietários de imóveis localizados no loteamento fechado com acesso controlado, independentemente de adesão formal à associação de moradores, desde que atendidos os requisitos previstos no Art.



PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO VELHO
GABINETE DO VEREADOR PEDRO GEOVAR



2º desta Lei, respeitados os princípios da função social da propriedade, da vedação ao enriquecimento sem causa e da transparência administrativa, conforme diretrizes das Leis Federais nº 13.019/2014 e 13.465 de 11 de julho de 2017.

Parágrafo único. A obrigação prevista no caput decorre do benefício direto e contínuo usufruído pelo proprietário em razão da utilização da infraestrutura, dos serviços e das áreas comuns mantidas pela associação, devendo a gestão dos recursos observar padrões mínimos de controle, publicidade e responsabilidade, nos termos do MROSC, sempre que houver interação com o Poder Público Municipal.

CAPÍTULO III

DA TRANSPARÊNCIA E DA PRESTAÇÃO DE CONTAS

Art. 4º A associação de moradores responsável pela cobrança das taxas deverá prestar contas, no mínimo uma vez por ano, a todos os proprietários de imóveis do loteamento, assegurando ampla transparência e publicidade das receitas e despesas, em consonância com os princípios da prestação de contas, do controle social e da transparência previstos nos arts. 10, 11 e 63 da Lei Federal nº 13.019/2014.

§ 1º A prestação de contas deverá conter demonstrativo financeiro detalhado, indicando a destinação dos recursos arrecadados, adotando-se, no que couber, os parâmetros de regularidade financeira e contábil estabelecidos pelo Marco Regulatório das Organizações da Sociedade Civil.



PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO VELHO
GABINETE DO VEREADOR PEDRO GEOVAR



§ 2º Os documentos de prestação de contas deverão permanecer à disposição dos proprietários para consulta, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, sem prejuízo de outros prazos previstos na Lei nº 13.019/2014, quando houver parceria, termo de fomento, colaboração ou acordo de cooperação com o Poder Público.

CAPÍTULO IV

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 5º A cobrança prevista nesta Lei não afasta a competência do Município para fiscalizar o cumprimento das normas urbanísticas, ambientais e de interesse local aplicáveis aos loteamentos fechados com acesso controlado, nem exclui a incidência da Lei Federal nº 13.019/2014 nas hipóteses em que a associação de moradores venha a firmar instrumentos de parceria com a Administração Pública Municipal.

Art. 6º – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogam-se disposições em contrário.

Sala das Sessões, 22 de Dezembro de 2025.

(assinado eletronicamente)

PEDRO GEOVAR RIBEIRO JÚNIOR

Vereador da Câmara Municipal de Porto Velho
Partido Progressista - PP



PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO VELHO
GABINETE DO VEREADOR PEDRO GEOVAR



JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei tem por objetivo regulamentar, no âmbito do Município de Porto Velho – RO, a cobrança de taxas de manutenção e conservação em loteamentos fechados com acesso controlado, promovendo segurança jurídica, equilíbrio social e adequada gestão dos espaços urbanos de uso coletivo.

A ausência de legislação municipal específica sobre a matéria tem gerado insegurança jurídica, conflitos recorrentes entre associações de moradores e proprietários de imóveis, bem como elevado número de demandas judiciais, especialmente quanto à possibilidade de cobrança de taxas de manutenção de proprietários que, embora não formalmente associados, usufruem direta e continuamente da infraestrutura e dos serviços disponibilizados no loteamento.

A proposta encontra sólido fundamento na Lei Federal nº 13.465/2017, em especial no artigo 36-A, que reconheceu a legitimidade da cobrança de encargos de manutenção em loteamentos com acesso controlado, desde que o ato constitutivo da associação esteja devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis. Tal inovação legislativa foi posteriormente consolidada pelo Supremo Tribunal Federal no julgamento do Tema 492 da Repercussão Geral, que assentou a possibilidade de cobrança após a



PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO VELHO
GABINETE DO VEREADOR PEDRO GEOVAR



vigência da referida lei federal, afastando apenas as cobranças anteriores à sua edição na ausência de norma municipal.

O Projeto de Lei também se harmoniza com o artigo 30, inciso I, da Constituição Federal, que confere aos Municípios competência para legislar sobre assuntos de interesse local, especialmente aqueles relacionados ao ordenamento urbano, à organização dos loteamentos e à manutenção de serviços que impactam diretamente a coletividade local.

Sob a ótica constitucional, a proposição encontra respaldo no princípio da função social da propriedade, previsto no artigo 5º, inciso XXIII, da Constituição Federal, bem como no princípio da solidariedade social, decorrente do artigo 1º, inciso III, da Carta Magna. Ambos os princípios justificam a repartição equitativa dos custos entre todos os proprietários que se beneficiam dos serviços comuns, evitando o enriquecimento sem causa daqueles que usufruem da infraestrutura sem contribuir para sua manutenção.

A proposta também observa o disposto no artigo 2.035 do Código Civil, ao reconhecer que obrigações decorrentes de atos constitutivos regularmente registrados podem vincular a propriedade imobiliária, especialmente quando relacionadas à conservação e ao uso adequado do espaço urbano.

Importante destacar que o Projeto de Lei não impõe criação compulsória de associações, tampouco interfere na autonomia privada, limitando-se a estabelecer critérios objetivos para a cobrança das taxas, exigir



PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO VELHO
GABINETE DO VEREADOR PEDRO GEOVAR



transparência na gestão dos recursos e assegurar a prestação periódica de contas, fortalecendo a proteção dos direitos dos proprietários e a fiscalização social.

Dessa forma, a iniciativa legislativa contribui para a pacificação de conflitos, para a redução da judicialização, para a sustentabilidade financeira dos loteamentos fechados e para a melhoria da qualidade de vida dos moradores, garantindo que os custos de manutenção sejam suportados de maneira justa e proporcional por todos os beneficiários.

Por todo o exposto, trata-se de proposição juridicamente constitucional, socialmente justa e administrativamente necessária, razão pela qual se submete à apreciação dos Nobres Vereadores, confiando-se em sua aprovação.



Assinado por **Pedro Geovar Ribeiro Júnior** - VEREADOR - Em: 22/12/2025, 13:03:18