



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO VELHO
GABINETE VEREADORA SOFIA ANDRADE



PROJETO DE LEI Nº /2026

CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO VELHO

PROTOCOLO

Gerência das Comissões
Projeto de Lei Ordinária nº 5109/2026

DATA: 04/05/2026

HORA: 08h:57min

Dispõe sobre a fiscalização, notificação, limpeza compulsória e restrições de alienação de terrenos baldios urbanos em estado de abandono no Município, e dá outras providências.

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO**, no uso de suas atribuições legais, conforme disposto no inciso IV do artigo 87 da Lei Orgânica do Município de Porto Velho.

Faço saber que a **CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO VELHO**, aprovou e eu sanciono a seguinte Lei.

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei institui o Programa Municipal de Fiscalização e Controle de Terrenos Baldios Urbanos (PMFCTBU) no âmbito do Município, estabelecendo normas para a manutenção, limpeza, vigilância e responsabilização dos proprietários de terrenos não edificados que se encontrem em estado de abandono.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei, considera-se:

I - terreno baldio urbano: todo imóvel não edificado, localizado na área urbana do Município, desprovido de construção ou com edificação demolida, passível de intervenção urbanística;

II - estado de abandono: a situação em que o terreno apresente, de forma isolada ou cumulativa:

a) mato, vegetação rasteira ou arbustiva com altura superior a 50 cm (cinquenta centímetros);

b) acúmulo de lixo, resíduos sólidos, entulho, materiais inservíveis ou quaisquer dejetos;

c) água estagnada ou alagamento; e sinais evidentes de uso irregular, incluindo habitação clandestina, prática de crimes ou consumo de substâncias ilícitas;



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO VELHO
GABINETE VEREADORA SOFIA ANDRADE



III - proprietário: a pessoa física ou jurídica titular do direito de propriedade, domínio útil, posse ou qualquer direito real sobre o imóvel, conforme constante no cadastro imobiliário municipal;

IV - reincidência: a prática da mesma infração pelo mesmo proprietário no mesmo imóvel, dentro do prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados da aplicação da primeira penalidade;

V - limpeza compulsória: a execução, pela Prefeitura Municipal, das ações de roçada, retirada de lixo e saneamento do terreno, quando o proprietário deixar de cumprir a notificação no prazo legal;

VI - Unidade Padrão Fiscal (UPF): índice de atualização monetária adotado pelo Município para fins de cálculo de multas, taxas e emolumentos.

Art. 3º São objetivos desta Lei:

I - garantir a função social da propriedade urbana, nos termos do art. 182 da Constituição Federal e do art. 2º da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade;

II - proteger a saúde pública e o meio ambiente urbano contra os riscos decorrentes do abandono de terrenos;

III - prevenir a prática de crimes, inclusive furtos, roubos e tráfico de entorpecentes em terrenos abandonados;

IV - assegurar a qualidade de vida dos moradores do entorno;

V - responsabilizar civil e administrativamente o proprietário pelo estado de conservação do seu imóvel.

Art. 4º A fiscalização dos terrenos baldios urbanos será exercida pelos órgãos municipais competentes de obras, posturas e meio ambiente, de forma integrada, podendo contar com o apoio da Guarda Municipal, da Defesa Civil e de outros órgãos públicos quando necessário.

CAPÍTULO II DAS OBRIGAÇÕES DO PROPRIETÁRIO

Art. 5º Todo proprietário de terreno baldio urbano no Município é obrigado a:

I - manter o imóvel limpo, roçado e livre de vegetação com altura superior a 50 cm;

II - impedir o acúmulo de lixo, resíduos sólidos, entulho ou qualquer material nocivo à saúde pública ou ao meio ambiente;



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO VELHO
GABINETE VEREADORA SOFIA ANDRADE



III - adotar medidas que impeçam a formação de pontos de água estagnada, criadouros de vetores de doenças ou focos do mosquito *Aedes aegypti*;

IV - cercar ou murar o imóvel quando situado em área urbanizada dotada de passeio público pavimentado, nos termos do Código de Posturas municipal;

V - comunicar à Prefeitura qualquer alteração cadastral referente ao imóvel, incluindo mudança de proprietário ou responsável.

§ 1º As obrigações previstas neste artigo aplicam-se igualmente ao possuidor, ao ocupante a qualquer título, ao administrador de imóvel de pessoa jurídica e ao inventariante, no caso de espólio.

§ 2º A limpeza e a conservação do terreno devem ser realizadas, no mínimo, duas vezes ao ano: uma vez no período de chuvas (outubro a março) e uma vez no período seco (abril a setembro).

CAPÍTULO III DO PROCEDIMENTO DE NOTIFICAÇÃO Seção I Da Fiscalização e Autuação

Art. 6º Constatada, por agente fiscal municipal ou por denúncia da população, a existência de terreno baldio em estado de abandono, será instaurado procedimento administrativo de fiscalização, do qual constará:

- I - identificação do imóvel por endereço, número de matrícula ou inscrição cadastral;
- II - registro fotográfico datado das irregularidades constatadas;
- III - descrição técnica do estado de abandono, com indicação das infrações praticadas;
- IV - estimativa da área do terreno, para fins de cálculo de multas e custos.

Parágrafo único. A denúncia da população poderá ser feita presencialmente, por telefone, aplicativo municipal, portal eletrônico ou ouvidoria, garantindo-se o sigilo da identidade do denunciante.

Seção II Dos Meios de Notificação

Art. 7. O proprietário será notificado por meio de, no mínimo, dois dos seguintes instrumentos:

- I - notificação postal com aviso de recebimento (AR), encaminhada ao endereço de correspondência constante no cadastro imobiliário municipal;





ESTADO DE RONDÔNIA
PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO VELHO
GABINETE VEREADORA SOFIA ANDRADE



II - publicação de edital de notificação no Diário Oficial do Município, contendo o endereço do imóvel, a inscrição cadastral e a descrição sumária da irregularidade;

III - afixação de placa de notificação no próprio terreno, em local visível da via pública, confeccionada em material resistente, contendo o número do processo administrativo, a irregularidade identificada e o prazo para cumprimento;

IV - notificação eletrônica, quando o proprietário estiver cadastrado no Domicílio Eletrônico Fiscal Municipal, nos termos da legislação vigente.

§ 1º O proprietário será considerado regularmente notificado com a utilização de qualquer dos meios previstos nos incisos II, III ou IV, independentemente da recusa, não localização ou ausência de confirmação do recebimento da via postal.

§ 2º As placas de notificação previstas no inciso III serão custeadas pelo Município, e seu custo integrará os débitos do proprietário, caso a infração não seja sanada no prazo.

§ 3º É expressamente vedada a retirada, destruição ou obstrução das placas de notificação por qualquer pessoa, sob pena de responsabilidade criminal, civil e administrativa.

Art. 8. O prazo para cumprimento da notificação será de 15 (quinze) dias corridos, contados da data da publicação no Diário Oficial ou da afixação da placa no terreno, o que ocorrer primeiro.

§ 1º Em casos de risco iminente à saúde pública, comprovado por laudo técnico, o prazo poderá ser reduzido para 5 (cinco) dias úteis, a critério do órgão fiscalizador.

§ 2º Mediante requerimento justificado, o prazo poderá ser prorrogado por mais 10 (dez) dias, uma única vez, desde que o proprietário demonstre ter iniciado as providências necessárias.

CAPÍTULO IV

DAS PENALIDADES

Seção I

Das Multas

Art. 9º O descumprimento das obrigações previstas nesta Lei sujeitará o proprietário às seguintes multas, calculadas com base na Unidade Padrão Fiscal (UPF) e na área total do imóvel:

I - pela presença de mato alto ou vegetação rasteira com altura superior a 50 cm (cinquenta centímetros):

a) multa de 10 (dez) a 50 (cinquenta) UFM na primeira ocorrência;

b) de 50 (cinquenta) a 150 (cento e cinquenta) UFM na reincidência; e



c) de 150 (cento e cinquenta) a 300 (trezentas) UFM na segunda reincidência e subsequentes;

II - pelo acúmulo de lixo, resíduos sólidos, entulho ou materiais inservíveis:

a) multa de 20 (vinte) a 80 (oitenta) UFM na primeira ocorrência;

b) de 80 (oitenta) a 200 (duzentas) UFM na reincidência; e

c) de 200 (duzentas) a 400 (quatrocentas) UFM na segunda reincidência e subsequentes;

III - pela ocorrência simultânea das infrações previstas nos incisos I e II (infrações cumulativas):

a) multa de 30 (trinta) a 100 (cem) UFM na primeira ocorrência;

b) de 100 (cem) a 300 (trezentas) UFM na reincidência; e

c) de 300 (trezentas) a 600 (seiscentas) UFM na segunda reincidência e subsequentes;

IV - quando o estado de abandono caracterizar risco iminente à saúde pública, comprovado por laudo técnico:

a) multa de 50 (cinquenta) a 200 (duzentas) UFM na primeira ocorrência;

b) de 200 (duzentas) a 500 (quinhentas) UFM na reincidência; e

c) de 500 (quinhentas) a 1.000 (mil) UFM na segunda reincidência e subsequentes.

§ 1º Os valores das multas serão fixados pelo agente fiscal competente, dentro das faixas estabelecidas, levando em consideração: a extensão da área irregular; o tempo de abandono; o risco à saúde, segurança ou ao meio ambiente; e os antecedentes do proprietário.

§ 2º As multas previstas neste artigo são autônomas e cumulativas, podendo ser aplicadas de forma concomitante quando houver mais de uma irregularidade.

§ 3º Em caso de pessoa jurídica proprietária do imóvel, os valores das multas previstos neste artigo serão aplicados em dobro.

§ 4º Os valores das multas serão corrigidos anualmente pelo IPCA ou pelo índice de correção monetária adotado pelo Município para a UFM.

Art. 10 O lançamento da multa integrará a dívida ativa do Município e será inscrito no cadastro do IPTU do imóvel, podendo ser cobrado administrativa ou judicialmente.



Seção II Do Enquadramento Ambiental

Art. 11 Quando o estado de abandono do terreno causar dano ambiental comprovado, o proprietário ficará sujeito às sanções previstas na Lei Federal nº 9.605/1998 (Lei de Crimes Ambientais), sem prejuízo das penalidades administrativas previstas nesta Lei.

Parágrafo único. A autoridade municipal poderá representar ao Ministério Público e aos órgãos ambientais estaduais competentes para adoção das medidas cabíveis.

CAPÍTULO V DA LIMPEZA COMPULSÓRIA

Art. 12 Vencido o prazo da notificação sem que o proprietário tenha providenciado a limpeza do terreno, a Prefeitura Municipal, por meio do órgão competente, promoverá a execução compulsória dos serviços de roçada, retirada de lixo, entulho e demais ações de saneamento necessárias.

Art. 13 Os custos da limpeza compulsória serão integralmente suportados pelo proprietário inadimplente, calculados da seguinte forma:

I - custo da mão de obra e equipamentos, apurado com base na tabela de preços de serviços adotada pela Prefeitura, atualizada anualmente;

II - custo proporcional à área total do terreno, em metro quadrado (m²), conforme o tipo de serviço executado;

III - taxa administrativa de 20% (vinte por cento) sobre o valor total dos serviços, destinada ao custeio do processo de fiscalização;

IV - custo da(s) placa(s) de notificação instalada(s) no terreno.

§ 1º O valor apurado nos termos deste artigo será lançado no carnê do IPTU do imóvel e inscrito em dívida ativa, podendo ser cobrado judicialmente.

§ 2º O proprietário será previamente informado do valor estimado dos serviços, mediante publicação no Diário Oficial, antes do início da limpeza compulsória.

§ 3º A execução dos serviços compulsórios não exime o proprietário do pagamento das multas aplicadas.

Art. 14. Para a execução dos serviços previstos neste Capítulo, os agentes municipais poderão ingressar no imóvel abandonado, sendo necessário, quando houver resistência, autorização judicial ou o acompanhamento da Guarda Municipal ou Polícia Militar.



CAPÍTULO VI DAS RESTRIÇÕES DE ALIENAÇÃO E TRANSFERÊNCIA

Art. 15. Enquanto houver débitos pendentes perante o Município, decorrentes de multas ou custos de limpeza compulsória aplicados com base nesta Lei, o imóvel ficará sujeito às seguintes restrições administrativas:

I - impedimento de expedição de Certidão Negativa de Débitos (CND) ou Certidão de Débitos relativos ao imóvel com situação regular;

II - impossibilidade de registro de escritura pública de compra e venda, doação, permuta ou qualquer outro ato de alienação do imóvel em Cartório de Registro de Imóveis, sem a prévia quitação dos débitos;

III - impossibilidade de efetivação de transferência cadastral do imóvel junto ao Município enquanto houver débitos vinculados;

IV - impossibilidade de expedição de alvará de construção ou qualquer licença urbanística para o imóvel com débitos pendentes;

V - em processos de inventário, a regularização dos débitos do imóvel será condição para a expedição do formal de partilha pelo tabelionato competente.

§ 1º As restrições previstas neste artigo aplicam-se nos mesmos moldes daquelas decorrentes de débitos de IPTU, constituindo ônus real acessório ao imóvel.

§ 2º O Município comunicará ao Cartório de Registro de Imóveis competente a existência de débitos vinculados ao imóvel, para que sejam anotados na respectiva matrícula.

§ 3º O adquirente do imóvel que não verificar a existência de débitos responde solidariamente perante o Município, nos termos do art. 130 do Código Tributário Nacional.

Art. 16. A quitação integral dos débitos pendentes implicará a imediata liberação das restrições previstas no art. 15, devendo o Município emitir a correspondente certidão de regularidade no prazo de 5 (cinco) dias úteis.

CAPÍTULO VII DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

Art. 17. O processo administrativo decorrente desta Lei observará os seguintes princípios: legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, contraditório, ampla defesa e razoabilidade.

Art. 18. O proprietário notificado poderá apresentar defesa administrativa no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados da notificação, dirigida ao órgão municipal competente, instruída com:



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO VELHO
GABINETE VEREADORA SOFIA ANDRADE



- I - qualificação completa e documentos do proprietário ou do seu representante legal;
- II - descrição dos fatos e argumentos de defesa;
- III - documentos comprobatórios, quando houver.

Art. 19. A autoridade competente terá o prazo de 15 (quinze) dias úteis para decidir a defesa administrativa, podendo:

- I - conhecê-la e deferi-la integralmente, cancelando a notificação ou a penalidade;
- II - conhecê-la e deferi-la, reduzindo ou readequando a penalidade;
- III - indeferi-la, mantendo a notificação ou penalidade, com fundamentação.

Art. 20. Da decisão que rejeitar a defesa administrativa, caberá recurso ao superior hierárquico do órgão fiscalizador, no prazo de 10 (dez) dias úteis, com efeito suspensivo apenas em relação à execução compulsória, não suspendendo a incidência de multas.

CAPÍTULO VIII DA PARTICIPAÇÃO SOCIAL E TRANSPARÊNCIA

Art. 21. A Prefeitura Municipal manterá canal de atendimento permanente para recebimento de denúncias e solicitações relacionadas a terrenos baldios urbanos, por meio de:

- I - aplicativo municipal de serviços, se disponível;
- II - portal eletrônico da Prefeitura;
- III - central telefônica;
- IV - atendimento presencial nas unidades de fiscalização, do órgão competente.

Art. 22. A Prefeitura publicará, semestralmente, no site ou diário oficial, relatório contendo:

- I - número de notificações emitidas;
- II - número de terrenos regularizados;
- III - total arrecadado em multas e ressarcimentos de limpeza compulsória;
- IV - relação de imóveis com restrições de alienação ativas.



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO VELHO
GABINETE VEREADORA SOFIA ANDRADE



CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 23. O Poder Executivo regulamentará esta Lei, no que couber podendo estabelecer, entre outros:

- I - a tabela de preços de serviços de limpeza compulsória;
- II - o modelo padronizado das placas de notificação;
- III - o formulário e o rito do processo administrativo;
- IV - o fluxo de comunicação com os Cartórios de Registro de Imóveis;
- V - os critérios técnicos para identificação do estado de abandono.

Art. 24. Os proprietários de terrenos atualmente em estado de abandono terão prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da publicação desta Lei, para promover a regularização voluntária, sem incidência das penalidades previstas.

Parágrafo único. Decorrido o prazo de que trata o caput, a fiscalização será iniciada de forma sistemática e progressiva em todo o território urbano do Município.

Art. 25. Esta Lei aplica-se aos terrenos baldios urbanos cadastrados no Município, incluindo imóveis de propriedade de pessoas físicas, jurídicas de direito privado ou de entidades da administração pública indireta.

Parágrafo único. Os imóveis de propriedade da União, dos Estados e do próprio Município submetem-se às disposições desta Lei em igualdade de condições com os demais imóveis, aplicando-se-lhes as penalidades nela previstas, observados os critérios constitucionais de imunidade tributária, cabendo ao órgão ou entidade responsável pela administração do imóvel adotar as providências necessárias ao cumprimento das obrigações estabelecidas nesta Lei.

Art. 26. As receitas provenientes das multas e dos ressarcimentos de limpeza compulsória serão destinadas ao Fundo Municipal de Habitação ou, na ausência deste, ao Fundo Municipal de Meio Ambiente, para custeio de ações de urbanização e saneamento.

Art. 27. Esta Lei aplica-se em harmonia com o Código de Posturas do Município, permanecendo em vigor as disposições já existentes que não lhe sejam contrárias.

Art. 28. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões, 16 de março de 2026.

SOFIA ANDRADE DE AGUIAR GOMES
 VEREADORA – PL



JUSTIFICATIVA

Nobres Pares,

O presente Projeto de Lei institui o Programa Municipal de Fiscalização e Controle de Terrenos Baldios Urbanos (PMFCTBU) no âmbito do Município de Porto Velho, estabelecendo um conjunto sistemático de normas voltadas à manutenção, limpeza, vigilância e responsabilização dos proprietários de imóveis não edificados que se encontrem em estado de abandono na área urbana municipal.

A iniciativa responde a uma demanda concreta e recorrente da população porto-velhense: terrenos baldios abandonados tornaram-se focos permanentes de proliferação do mosquito *Aedes aegypti*, transmissor da dengue, zika e *chikungunya*; pontos de descarte irregular de resíduos sólidos; locais de habitação clandestina; e espaços propícios à prática de crimes, incluindo tráfico de entorpecentes e violência urbana. Trata-se, portanto, de problema que afeta simultaneamente a saúde pública, a segurança, o meio ambiente e a qualidade de vida dos moradores do entorno.

A Constituição Federal¹ de 1988 confere ao Município, em seu **art. 30, incisos I e II**, competência para legislar sobre assuntos de interesse local e suplementar a legislação federal e estadual no que couber.

A fiscalização do uso e da conservação de imóveis urbanos insere-se com clareza no campo do **interesse local**, pois seus efeitos sanitários, ambientais e de segurança pública manifestam-se direta e imediatamente na vida das comunidades afetadas.

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber;

[...]

Complementa esse fundamento o **art. 23, incisos II, VI e IX**, da Carta Magna, que prevê competência material comum entre os entes federados para cuidar da saúde e assistência pública, proteger o meio ambiente e promover programas de melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico, respectivamente.

Art. 23. É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios:

II - cuidar da saúde e assistência pública, da proteção e garantia das pessoas portadoras de deficiência;

¹ https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm



VI - proteger o meio ambiente e combater a poluição em qualquer de suas formas;

IX - promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e **de saneamento básico;**
[...]

No plano da **Lei Orgânica do Município de Porto Velho**², o art. 47 atribui à Câmara Municipal competência para legislar sobre todas as matérias atribuídas, implícita ou explicitamente, ao Município; o art. 61, III, insere a lei ordinária no processo legislativo municipal; e o **art. 135, § 1º, I, do Regimento Interno (Resolução**³ **nº 254)** assegura ao Vereador a **iniciativa de Projetos de Lei**, reforçando o papel da Casa como elo direto entre os cidadãos e o poder público.

Art. 47. Compete à Câmara Municipal, com a sanção do Prefeito, legislar sobre todas as matérias atribuídas, implícita ou explicitamente, ao Município, especialmente sobre:

[...]

Art. 61. O processo legislativo compreende a elaboração de:

III - leis ordinárias;

[...]

Art. 135. O Projeto de Lei é a proposição que tem por fim regular toda a matéria legislativa, sujeita à sanção do Prefeito.

§ 1º A iniciativa dos Projetos de Lei será:

I - do Vereador;

[...]

Por sua vez, o **art. 182, § 2º**, da Constituição Federal é explícito ao determinar que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

O terreno urbano abandonado representa, por definição, a **negação dessa função social**, pois não serve à moradia, não gera trabalho ou renda, não contribui para a ordenação da cidade e, pior, degrada o entorno e onera a coletividade com seus efeitos nocivos.

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-

² <https://www.portovelho.ro.gov.br/uploads/docman/leiorganicadeportovelho.pdf>

³ https://sapl.portovelho.ro.leg.br/media/sapl/public/normajuridica/1991/4966/regimento_interno_camara_municipal_de_porto_velho_-_atualizado_11062024.pdf



estar de seus habitantes. ([Regulamento](#)) ([Vide Lei nº 13.311, de 11 de julho de 2016](#))

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

Esse mandamento constitucional é operacionalizado pela **Lei Federal nº 10.257⁴, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade**, cujo art. 2º elenca como diretrizes gerais da política urbana, entre outras: a garantia do direito a cidades sustentáveis (inciso I); o planejamento do desenvolvimento das cidades (inciso IV); a ordenação e controle do uso do solo (inciso VI); e a adoção de padrões de produção compatíveis com a sustentabilidade ambiental (inciso VIII). O presente Projeto harmoniza-se integralmente com essas diretrizes.

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I - garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

IV - planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

[...]

VI - ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar: a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

[...]

VIII - adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

[...]

O art. 196 da Constituição Federal determina que a saúde é direito de todos e dever do Estado, garantido mediante políticas sociais e econômicas que visem à redução do risco de doença e de outros agravos. Terrenos baldios com vegetação alta, acúmulo de lixo e água estagnada são **vetores comprovados de arboviroses, leptospirose e demais doenças de**

⁴ https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm



veiculação hídrica e entomológica fato de particular gravidade em Porto Velho, cidade localizada em região tropical com índices pluviométricos superiores a 2.400 mm anuais.

Art. 196. A saúde é direito de todos e dever do Estado, garantido mediante políticas sociais e econômicas que visem à redução do risco de doença e de outros agravos e ao acesso universal e igualitário às ações e serviços para sua promoção, proteção e recuperação.

A Lei Federal nº 8.080⁵, de 19 de setembro de 1990 (Lei Orgânica da Saúde) inclui, em seu art. 6º, I, “d”, entre as ações do Sistema Único de Saúde, a execução de ações de vigilância sanitária e epidemiológica. A fiscalização de terrenos abandonados como foco do *Aedes aegypti* e de outros vetores integra, portanto, o campo da **vigilância sanitária municipal**, cabendo à Prefeitura adotar as medidas preventivas e repressivas pertinentes.

Art. 6º Estão incluídas ainda no campo de atuação do Sistema Único de Saúde (SUS):

I - a execução de ações:

[...]

d) de vigilância sanitária e epidemiológica, bem como as de saúde do trabalhador;

[...]

O art. 225 da Constituição Federal garante a todos o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, impondo ao Poder Público o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações. No âmbito urbano, terrenos abandonados com acúmulo de resíduos, contaminação do solo e proliferação de espécies sinantrópicas configuram **degradação ambiental** passível de intervenção estatal.

Art. 225. Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

Quando o estado de abandono causar dano ambiental comprovado, o proprietário ficará sujeito às sanções da Lei Federal nº 9.605⁶/1998 (Lei de Crimes Ambientais), sem prejuízo das penalidades administrativas desta Lei.

A norma federal impõe responsabilidade penal e administrativa ao agente que causar poluição em níveis que possam resultar em danos à saúde humana ou destruição de flora, como tipificado no art. 54.

Lei Federal nº 9.605/1998 (Lei de Crimes Ambientais), art. 54:

⁵ https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18080.htm

⁶ https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19605.htm



Art. 54. Causar poluição de qualquer natureza em níveis tais que resultem ou possam resultar em danos à saúde humana, ou que provoquem a mortalidade de animais ou a destruição significativa da flora:

§ 1º Se o crime é culposo:

[...]

§ 2º Se o crime:

[...]

III - causar poluição hídrica que torne necessária a interrupção do abastecimento público de água de uma comunidade;

[...]

V - ocorrer por lançamento de resíduos sólidos, líquidos ou gasosos, ou detritos, óleos ou substâncias oleosas, em desacordo com as exigências estabelecidas em leis ou regulamentos:

[...]

O Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002), em seu art. 1.228, § 1º, determina que o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as finalidades econômicas e sociais do imóvel, de modo que sejam preservados a flora, a fauna, o equilíbrio ecológico e evitada a poluição. O abandono de imóvel urbano que gera danos à saúde, à segurança e ao meio ambiente da vizinhança enquadra-se no conceito de **uso antissocial da propriedade**, justificando a intervenção regulatória do Município.

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

§ 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

Adicionalmente, o **Código Tributário Nacional (Lei nº 5.172/1966)**, em seu art. 130, consagra a responsabilidade do adquirente pelos créditos tributários relativos ao imóvel



adquirido, assegurando a efetividade das **restrições de alienação** previstas no art. 15 desta proposição.

Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, subrogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação.

Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço.

O município de Porto Velho apresenta características que tornam o controle de terrenos baldios uma **prioridade de gestão urbana**: crescimento acelerado e muitas vezes desordenado; elevados índices de precipitação, que favorecem a formação de criadouros de vetores; histórico recorrente de surtos de dengue; e um parque imobiliário com expressivo número de lotes não edificados em áreas urbanizadas, especialmente em bairros periféricos em expansão.

A ausência de regulamentação específica tem gerado uma situação de **impunidade estrutural**: proprietário, inclusive pessoas jurídicas e incorporadoras mantêm terrenos em estado de abandono por anos, transferindo à coletividade o custo sanitário, ambiental e social dessa negligência.

A proposição apresenta um **modelo integrado e progressivo de gestão**, estruturado em quatro pilares fundamentais:

a) Transparência e participação social: o Projeto cria canais permanentes de denúncia pela população (art. 21) e obriga a publicação semestral de relatórios de gestão (art. 22), promovendo o controle social sobre a atuação fiscal da Prefeitura.

b) Proporcionalidade das penalidades: as multas foram escalonadas em faixas progressivas, com valores mais elevados para reincidentes e em dobro para pessoas jurídicas (art. 9º, § 3º), respeitando o princípio constitucional da proporcionalidade e estimulando a regularização voluntária.

c) Subsidiariedade da limpeza compulsória: a intervenção direta do Município (arts. 12 a 14) é tratada como medida de *ultima ratio*, acionada apenas após o esgotamento do prazo notificador sem resposta do proprietário. Os custos são integralmente repassados ao infrator.

d) Restrições de alienação como instrumento de efetividade: o art. 15 inova ao estabelecer restrições administrativas que impedem a alienação e a obtenção de alvarás enquanto houver débitos pendentes, conferindo efetividade real às penalidades.



O Capítulo VII assegura ao proprietário notificado o pleno exercício do **contraditório e da ampla defesa**, nos termos do **art. 5º, incisos LIV e LV**, da Constituição Federal.

O procedimento prevê prazo de defesa administrativa, direito de recurso com efeito suspensivo para a execução compulsória e decisão fundamentada pela autoridade competente, em conformidade com a **Lei Federal nº 9.784⁷/1999 (Lei do Processo Administrativo Federal)**.

Constituição Federal de 1988:

LIV - ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal;

LV - aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e a ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes;

[...]

(Lei do Processo Administrativo Federal).

Art. 2º A Administração Pública obedecerá, dentre outros, aos princípios da legalidade, finalidade, motivação, razoabilidade, proporcionalidade, moralidade, ampla defesa, contraditório, segurança jurídica, interesse público e eficiência.

Parágrafo único. Nos processos administrativos serão observados, entre outros, os critérios de:

[...]

X - garantia dos direitos à comunicação, à apresentação de alegações finais, à juntada de documentos e contrarrazões e ao oferecimento de alegações orais, nos processos de que possam resultar sanções e nas situações de litigância;

[...]

Reconhecendo a necessidade de **segurança jurídica** e de tempo hábil para adaptação, o **art. 24** concede prazo de 60 (sessenta) dias para regularização voluntária, sem incidência de penalidades, a contar da publicação da Lei, demonstrando que o objetivo primordial da proposição é a **regularização**, e não a arrecadação.

O presente Projeto não implica criação de despesa obrigatória de caráter continuado nos termos da **Lei de Responsabilidade Fiscal (Lei Complementar nº 101⁸/2000)**, pelos seguintes fundamentos:

⁷ https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19784.htm

⁸ https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp101.htm



- (a) a fiscalização será exercida pelos órgãos municipais já existentes, sem criação de novos cargos ou estruturas administrativas;
- (b) os custos da **limpeza compulsória** são integralmente ressarcidos pelos proprietários inadimplentes (art. 13); e
- (c) as receitas provenientes de multas e ressarcimentos serão destinadas ao Fundo Municipal de Habitação ou ao Fundo Municipal de Meio Ambiente (art. 26).

Art. 17. Considera-se obrigatória de caráter continuado a despesa corrente derivada de lei, medida provisória ou ato administrativo normativo que fixem para o ente a obrigação legal de sua execução por um período superior a dois exercícios.

§ 1º Os atos que criarem ou aumentem despesa de que trata o caput deverão ser instruídos com a estimativa prevista no inciso I do art. 16 e demonstrar a origem dos recursos para seu custeio.

§ 2º Para efeito do atendimento do § 1º, o ato será acompanhado de comprovante da adequação orçamentária e financeira com a lei orçamentária anual e compatibilidade com o plano plurianual e com a lei de diretrizes orçamentárias.

[...]

A proposição obedece, portanto, ao princípio da **responsabilidade fiscal** e à vedação constitucional de realização de despesas ou assunção de obrigações que excedam os créditos orçamentários, nos termos do art. 167, inciso II, da Constituição Federal.

Art. 167. São vedados:

I - o início de programas ou projetos não incluídos na lei orçamentária anual;

II - a realização de despesas ou a assunção de obrigações diretas que excedam os créditos orçamentários ou adicionais;

[...]

O Projeto foi elaborado em estrita observância às normas de técnica legislativa estabelecidas pela **Lei Complementar Federal nº 95⁹/1998**, que disciplina a elaboração, redação, alteração e consolidação das leis; pela **Lei Complementar Estadual nº 236¹⁰/2000**, que regula a elaboração e redação das leis no âmbito do Estado de Rondônia; e pela **Lei**

⁹ https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp95.htm

¹⁰ https://sapl.al.ro.leg.br/media/sapl/public/normajuridica/2000/369/369_texto_integral.pdf



Complementar Municipal nº 29¹¹/1994, que fixa os parâmetros técnicos para elaboração de leis municipais em Porto Velho.

Lei Complementar Federal nº 95/1998

Art. 1º A elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis obedecerão ao disposto nesta Lei Complementar, sendo a consolidação disciplinada por lei federal específica.

Parágrafo único. As disposições desta Lei Complementar aplicam-se, ainda, às medidas provisórias e demais atos normativos referidos no art. 59 da Constituição Federal, bem como, no que couber, aos decretos e aos demais atos de regulamentação expedidos por órgãos do Poder Executivo.

Lei Complementar Estadual nº 236/2000, art. 1º:

Art. 1º Esta Lei Complementar regula a elaboração, redação, alteração e consolidação das leis no âmbito do Estado de Rondônia, em conformidade com o parágrafo único do art. 37 da Constituição Estadual, estabelecendo diretrizes para a consolidação dos atos normativos estaduais.

Lei Complementar Municipal nº 29/1994, art. 1º:

Art. 1º A elaboração, a alteração e a consolidação das leis municipais obedecerão ao disposto nesta Lei Complementar, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pela legislação federal e estadual aplicável.

Parágrafo único. As disposições desta Lei Complementar aplicam-se, no que couber, aos decretos e demais atos normativos expedidos pelo Poder Executivo Municipal.

A proposição está estruturada com artigos de ementa clara, capítulos temáticos ordenados, disposições gerais, transitórias e finais, sem contradições internas, atendendo plenamente aos requisitos de **clareza, precisão e coerência normativa** exigidos pela legislação de regência.

A aprovação do **Programa Municipal de Fiscalização e Controle de Terrenos Baldios Urbanos** representa avanço concreto e necessário na agenda de saúde pública, meio ambiente e ordenamento territorial de Porto Velho.

O Projeto supre uma **lacuna normativa relevante**, confere instrumentos eficazes ao Município para exigir o cumprimento da função social da propriedade e redistribuir equitativamente os custos do abandono urbano, fazendo recair sobre o proprietário negligente a responsabilidade que a ele compete.

A proposição é **tecnicamente sólida, constitucionalmente fundamentada, financeiramente responsável** e, sobretudo, voltada à melhoria tangível da qualidade de vida da população porto-velhense.

¹¹ <https://sapl.portovelho.ro.leg.br/ta/1532/text?>



ESTADO DE RONDÔNIA
PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO VELHO
GABINETE VEREADORA SOFIA ANDRADE



Diante dos motivos e fundamentos expostos, contamos com o apoio dos nobres pares para a aprovação desta proposição.



Assinado por **Sofia Andrade De Aguiar Gomes** - VEREADORA - Em: 15/04/2026, 12:09:04