



MUNICÍPIO DE VALE DO ANARI
PREFEITURA MUNICIPAL DE VALE DO ANARI
GABINETE DO PREFEITO
Lei de Criação n.º 572 de 22-06-1994

MENSAGEM DE LEI Nº 093/2025

Exmo. Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,

Submete-se à elevada apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal o presente Projeto de Lei que dispõe sobre o procedimento administrativo de levantamento, regularização cadastral, notificação e afirmação de domínio público municipal de imóveis urbanos não titulados e sem possuidor identificado no Município de Vale do Anari/RO.

A iniciativa decorre de uma realidade concreta enfrentada pelo Município, caracterizada pela existência de inúmeros terrenos urbanos não edificados, sem titulação formal e sem identificação de possuidores junto ao cadastro municipal. Tal situação tem gerado graves prejuízos à administração pública e à coletividade, notadamente pela impossibilidade de notificação dos responsáveis, pela evasão do pagamento do IPTU, pelo comprometimento do ordenamento urbano e pela proliferação de terrenos baldios, que favorecem riscos à saúde pública, à segurança e ao meio ambiente urbano.

Atualmente, o Município dispõe de cadastro imobiliário incompleto, no qual constam imóveis sem qualquer vinculação a CPF ou responsável identificado, o que inviabiliza a entrega de notificações, a cobrança regular de tributos e a adoção de medidas administrativas básicas de fiscalização e controle. Essa lacuna enfraquece a gestão territorial, dificulta o planejamento urbano e perpetua situações de abandono e uso irregular do solo.

O Projeto de Lei ora proposto foi cuidadosamente estruturado para enfrentar esse problema de forma gradual, proporcional e juridicamente segura, respeitando o devido processo administrativo, o contraditório e a ampla publicidade dos atos, em consonância com os princípios constitucionais da legalidade, da publicidade, da razoabilidade, da eficiência e da função social da propriedade.

Nesse sentido, a proposta estabelece, inicialmente, um procedimento administrativo de levantamento e identificação dos imóveis irregulares, seguido de ampla chamada pública dos eventuais possuidores ou interessados, com divulgação por múltiplos meios, incluindo o sítio eletrônico oficial do Município, a imprensa oficial e emissoras de rádio local, reconhecendo-se a realidade social e comunicacional de um município de pequeno porte.

É concedido prazo inicial de 120 (cento e vinte) dias para que o possuidor de boa-fé compareça espontaneamente à Prefeitura, promova o cadastro do imóvel, comprove a posse e regularize sua situação tributária. Como incentivo à regularização voluntária, o Projeto prevê o pagamento do IPTU referente aos últimos cinco exercícios sem a incidência de juros ou multas,

Assinatura



MUNICÍPIO DE VALE DO ANARI
PREFEITURA MUNICIPAL DE VALE DO ANARI
GABINETE DO PREFEITO
Lei de Criação n.º 572 de 22-06-1994

desde que o cadastro seja realizado dentro do prazo legal, respeitados os limites de decadência e prescrição previstos no Código Tributário Nacional.

Somente após a inércia do interessado nesse primeiro momento é que a Administração intensifica as medidas de publicidade, promovendo nova divulgação e a afixação de placa informativa no imóvel, caracterizando-o provisoriamente como patrimônio público municipal. Tal medida possui caráter eminentemente informativo e preventivo, não configurando esbulho ou desapossamento, mas estabelecendo marco objetivo de ciência inequívoca, a partir do qual se presume a má-fé do eventual possuidor que permaneça inerte.

Persistindo a ausência de manifestação, o Projeto autoriza, após o decurso total de seis meses contados da primeira divulgação, a afirmação de domínio público municipal, por meio de ato formal do Poder Executivo, devidamente motivado e fundamentado em processo administrativo regular. Trata-se de mecanismo de presunção administrativa de domínio público, aplicável a imóveis sem título privado conhecido, não se confundindo com desapropriação, confisco ou expropriação, mas com a constatação jurídica da inexistência de domínio privado comprovado.

O Projeto também contempla salvaguardas ao eventual possuidor que, excepcionalmente, venha a se manifestar após a afirmação de domínio público, assegurando-lhe o direito de petição e de análise administrativa, desde que comprove posse mansa, pacífica e de boa-fé anterior ao procedimento. Nessa hipótese, contudo, são impostas consequências proporcionais e objetivas, como o pagamento dos tributos devidos, o ressarcimento das despesas administrativas suportadas pelo Município e a aplicação de multa administrativa fixa de 10% sobre o valor venal do imóvel, como forma de responsabilização pela omissão cadastral e pelo descumprimento do dever legal.

A fixação da multa em percentual certo e previamente definido visa garantir isonomia, transparência e impessoalidade na aplicação da lei, evitando subjetividade administrativa e afastando qualquer possibilidade de favorecimento ou tratamento desigual.

Ressalte-se, por fim, que o presente Projeto de Lei não substitui nem conflita com a legislação federal de regularização fundiária urbana, especialmente a Lei Federal nº 13.465/2017, fortalecendo os instrumentos municipais de gestão territorial, arrecadação tributária, ordenamento urbano e destinação social de imóveis abandonados.

Diante do exposto, evidencia-se que a proposta atende ao interesse público, contribui para o saneamento do cadastro imobiliário municipal, promove justiça fiscal, fortalece a função social da propriedade e assegura maior eficiência administrativa, razão pela qual se submete o presente Projeto de Lei à apreciação e aprovação dos nobres Vereadores desta Casa Legislativa.

Vale do Anari, 17 de Dezembro de 2025.


Cleone Lima Ribeiro
Prefeito



MUNICÍPIO DE VALE DO ANARI
PREFEITURA MUNICIPAL DE VALE DO ANARI
GABINETE DO PREFEITO
Lei de Criação n.º 572 de 22-06-1994

**PROJETO DE LEI MUNICIPAL Nº 093/2025
DE 17 DE DEZEMBRO DE 2025**

“DISPÕE SOBRE O PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DE LEVANTAMENTO, REGULARIZAÇÃO CADASTRAL, NOTIFICAÇÃO E AFIRMAÇÃO DE DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL DE IMÓVEIS URBANOS NÃO TITULADOS OU SEM POSSUIDOR IDENTIFICADO NO MUNICÍPIO DE VALE DO ANARI/RO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE VALE DO ANARI, Estado de Rondônia, no uso das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica Municipal, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte

LEI:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei institui normas e procedimentos administrativos destinados ao levantamento, à regularização cadastral, à notificação e, quando for o caso, à afirmação de domínio público de imóveis urbanos localizados em áreas que se presume serem bens públicos municipais, que se encontrem não titulados, desocupados ou sem possuidor identificado ou responsável cadastrado perante o Município de Vale do Anari.

Art. 2º Para os fins desta Lei, consideram-se:

I – imóvel urbano não identificado: aquele localizado em zona urbana ou de expansão urbana que não possua título dominial registrado ou cadastro válido de possuidor junto ao Município, e cuja origem dominial aponta para a titularidade pública municipal;

II – possuidor não identificado: aquele cuja identidade civil, CPF ou endereço não constem nos registros municipais, impossibilitando a notificação pessoal;

III – Afirmação de Domínio Público: o ato administrativo formal pelo qual o Município, após observância do devido processo administrativo e esgotadas as tentativas de ciência, declara o imóvel como bem público municipal, em função da presunção de ausência de título privado.

Chave



CAPÍTULO II DO CADASTRAMENTO E DA IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Art. 3º O Município realizará levantamento periódico dos imóveis urbanos não titulados ou sem identificação de possuidor, com base em dados do cadastro imobiliário, setor de tributação, fiscalização urbana e demais órgãos competentes.

Art. 4º Constatada a inexistência de cadastro válido de possuidor ou responsável pelo imóvel, será instaurado processo administrativo específico, devidamente autuado, no qual constarão, no mínimo:

- I – a localização e descrição do imóvel;
- II – a situação cadastral e tributária;
- III – registros fotográficos;
- IV – certidão de inexistência de possuidor identificado nos cadastros municipais.

CAPÍTULO III DA NOTIFICAÇÃO, DA CHAMADA PÚBLICA E DA CARACTERIZAÇÃO PROVISÓRIA

Art. 5º Não sendo possível a notificação pessoal do possuidor, o Município realizará chamada pública dos eventuais possuidores, detentores ou interessados no imóvel, com ampla divulgação, sem prejuízo da formal notificação por edital.

§ 1º A chamada pública será divulgada, no mínimo, por meio:

- I – do sítio eletrônico oficial da Prefeitura Municipal;
- II – da imprensa oficial ou meio oficial equivalente;
- III – de emissora de rádio local, quando disponível.

§ 2º A Administração poderá, de forma complementar, utilizar outros meios de divulgação que entender adequados, inclusive redes sociais institucionais, murais públicos e comunicados comunitários.

§ 3º A chamada pública e a notificação por edital conterão a identificação do imóvel e a convocação para regularização cadastral, produzindo efeitos jurídicos para todos os fins legais.

Art. 6º A chamada pública e a notificação por edital concederão o prazo inicial de 120 (cento e vinte) dias para que eventual possuidor, detentor ou interessado compareça à Prefeitura Municipal para:

- I – promover o cadastro do imóvel;



MUNICÍPIO DE VALE DO ANARI
PREFEITURA MUNICIPAL DE VALE DO ANARI
GABINETE DO PREFEITO
Lei de Criação n.º 572 de 22-06-1994

II – comprovar a posse ou outro vínculo jurídico com o bem;

III – regularizar a situação tributária, quando cabível.

§ 1º O cadastramento do imóvel dentro do prazo previsto no *caput* implicará a obrigação de pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU correspondente aos últimos 5 (cinco) exercícios anteriores ao cadastro, observados os prazos de decadência e prescrição estabelecidos no Código Tributário Nacional (CTN).

§ 2º O pagamento referido no § 1º será exigido sem incidência de juros, multa ou penalidades, para pagamento em parcela única (à vista), desde que o cadastro seja realizado dentro do prazo previsto neste artigo.

§ 3º O benefício previsto no § 2º não se aplica às hipóteses de manifestação posterior ao prazo estabelecido no art. 11 desta Lei.

Art. 7º Decorrido o prazo inicial de 120 (cento e vinte) dias previsto no art. 6º, sem manifestação de possuidor ou interessado, o Município promoverá nova divulgação da chamada pública e do edital e, concomitantemente, afixará no imóvel placa informativa com a seguinte identificação, ou outra equivalente: "IMÓVEL EM PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO – PATRIMÔNIO PÚBLICO MUNICIPAL (CARACTERIZAÇÃO PROVISÓRIA) – PROCURE A PREFEITURA DE VALE DO ANARI".

§ 1º A afixação da placa terá caráter informativo e preventivo, não constituindo, por si só, esbulho ou desapossamento.

§ 2º Não será devida qualquer indenização por benfeitorias realizadas após a afixação da placa prevista no *caput*.

§ 3º A retirada, dano ou ocultação da placa sujeitará o responsável às sanções administrativas cabíveis.

§ 4º Na hipótese prevista no *caput*, e após o decurso do prazo do art. 6º, poderão ser cobrados do possuidor que vier a se manifestar posteriormente os custos suportados pelo Município com a divulgação na imprensa oficial e em outros meios utilizados, bem como os custos de produção, instalação e eventual reposição da placa informativa, além da exigência do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU relativo aos últimos 5 (cinco) exercícios.

CAPÍTULO IV DA AFIRMAÇÃO DE DOMÍNIO PÚBLICO

Art. 8º Decorrido o prazo total de 6 (seis) meses, a contar da primeira publicação do edital ou da chamada pública prevista no art. 5º, sem que haja manifestação de possuidor ou interessado, presumir-se-á a inexistência de posse privada, e o imóvel será, por Ato do Poder Executivo, **declarado de domínio público municipal, passando a integrar o patrimônio público municipal**, ratificando-se a presunção de titularidade do Município de Vale do Anari

clor



MUNICÍPIO DE VALE DO ANARI
PREFEITURA MUNICIPAL DE VALE DO ANARI
GABINETE DO PREFEITO
Lei de Criação n.º 572 de 22-06-1994

Art. 9º A afirmação de domínio público será formalizada mediante Ato do Poder Executivo, devendo este fazer referência expressa aos seguintes elementos de sua fundamentação:

- I – A identificação e descrição completa do imóvel;
- II – O número do processo administrativo que comprovou o esgotamento dos meios de ciência e publicidade;
- III – A data de início do prazo para manifestação, com base na primeira divulgação da chamada pública ou do edital (Art. 5º);
- IV – A declaração de ausência de manifestação de possuidor ou interessado no prazo legal, e a conclusão administrativa sobre a presunção de domínio municipal.

Art. 10. O imóvel declarado de domínio público municipal por Afirmação de Domínio, na forma do art. 8º, passará a integrar o patrimônio público municipal e poderá receber destinação prioritária pública, social, urbanística ou ser objeto de alienação, concessão ou outro instrumento legalmente admitido.

CAPÍTULO V
DAS GARANTIAS AO EVENTUAL POSSUIDOR

Art. 11. Caso o possuidor se manifeste após a afirmação de domínio público do imóvel, deverá comprovar, de forma inequívoca, a posse mansa, pacífica e de boa-fé anterior ao procedimento previsto nesta Lei, bem como justificar o não comparecimento no prazo estabelecido nos arts. 5º a 7º.

§ 1º A manifestação posterior será admitida de forma excepcional e não suspende automaticamente os efeitos do ato de afirmação de domínio, sendo condicionada à inexistência de destinação pública definitiva do imóvel.

§ 2º Reconhecida a posse anterior, o interessado ficará sujeito, como condição para eventual reversão do ato ou inclusão em programa de regularização fundiária, ao pagamento cumulativo:

- I – dos tributos incidentes sobre o imóvel, inclusive IPTU, relativos aos últimos 5 (cinco) anos, quando existentes;
- II – de multa administrativa por omissão cadastral e descumprimento do dever legal, no percentual de 10% (dez por cento) do Valor Venal do imóvel;
- III – das despesas administrativas suportadas pelo Município com o procedimento de levantamento, notificação, afixação de placa e afirmação de domínio.

§ 3º O pagamento das penalidades previstas no § 2º não gera direito automático à reversão da afirmação de domínio público, constituindo mera condição de admissibilidade do pedido.

clon



MUNICÍPIO DE VALE DO ANARI
PREFEITURA MUNICIPAL DE VALE DO ANARI
GABINETE DO PREFEITO
Lei de Criação n.º 572 de 22-06-1994

CAPÍTULO VI
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 12. O procedimento previsto nesta Lei não substitui nem prejudica a aplicação da legislação federal e municipal relativa à regularização fundiária urbana, especialmente a Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 13. O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei no que couber, inclusive quanto ao modelo de edital, placa informativa e fluxos administrativos.

Art. 14. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE VALE DO ANARI, AOS DEZESSETE DIAS DO MÊS DE DEZEMBRO DE 2025.


Cleone Lima Ribeiro
Prefeito