



SEMDEC

**SECRETARIA MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO DA CIDADE**



SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	02
1. UNIDADE ADMINISTRATIVA	04
2. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	05
3. HABITAÇÃO	08
4. URBANISMO	09
5. CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE (CONCIDADE).....	12
6. COMISSÃO MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CMRF) ...	13
7. COMITÊ MUNICIPAL DE MONITORAMENTO E GOVERNANÇA DA HIDROVIA DO RIO MADEIRA (COM-MADEIRA)	14
8. ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA PORTUÁRIA (ZUEP)	15
9. CONSIDERAÇÕES FINAIS	16



APRESENTAÇÃO

O presente Relatório de Gestão consolida os resultados do exercício de 2025 da **Secretaria Municipal de Desenvolvimento da Cidade (SEMDEC)**, antiga SEMUR, marcando o primeiro ano de atuação sob a nova estrutura administrativa instituída pela [Lei Complementar n.º 1.000, de 07 de janeiro de 2025](#), posteriormente alterada pela [Lei Complementar n.º 1.019, de 18 de junho de 2025](#), e regulamentada pelo [Decreto n.º 21.133, de 03 de julho de 2025](#), que redefiniu competências e integrou as políticas de trabalho e desenvolvimento socioeconômico, além dos eixos da regularização fundiária, urbanismo e habitação sob uma nova ótica de gestão.

Este período foi caracterizado por um **choque de gestão tecnológica** e pela valorização do corpo técnico, cujos reflexos foram imediatos tanto na esfera social quanto na econômica:

- **Impacto Social Histórico:** A entrega de **2.000 títulos definitivos** apenas no primeiro ano de gestão representa um marco na política de Regularização Fundiária de Interesse Social, devolvendo dignidade e segurança jurídica a milhares de famílias portovelhenses.
- **Recorde de Eficiência e Arrecadação:** A desburocratização dos processos, impulsionada pela implantação total do Sistema SEI e pela integração com plataformas digitais (ONR e REDESIM), resultou em um crescimento expressivo das receitas próprias. Somando-se apenas as atividades de gestão fundiária e licenciamento de obras, a SEMDEC injetou mais de **R\$ 4 milhões** nos cofres municipais, recursos estes provenientes da regularização e da formalização da economia, e não do aumento de impostos.

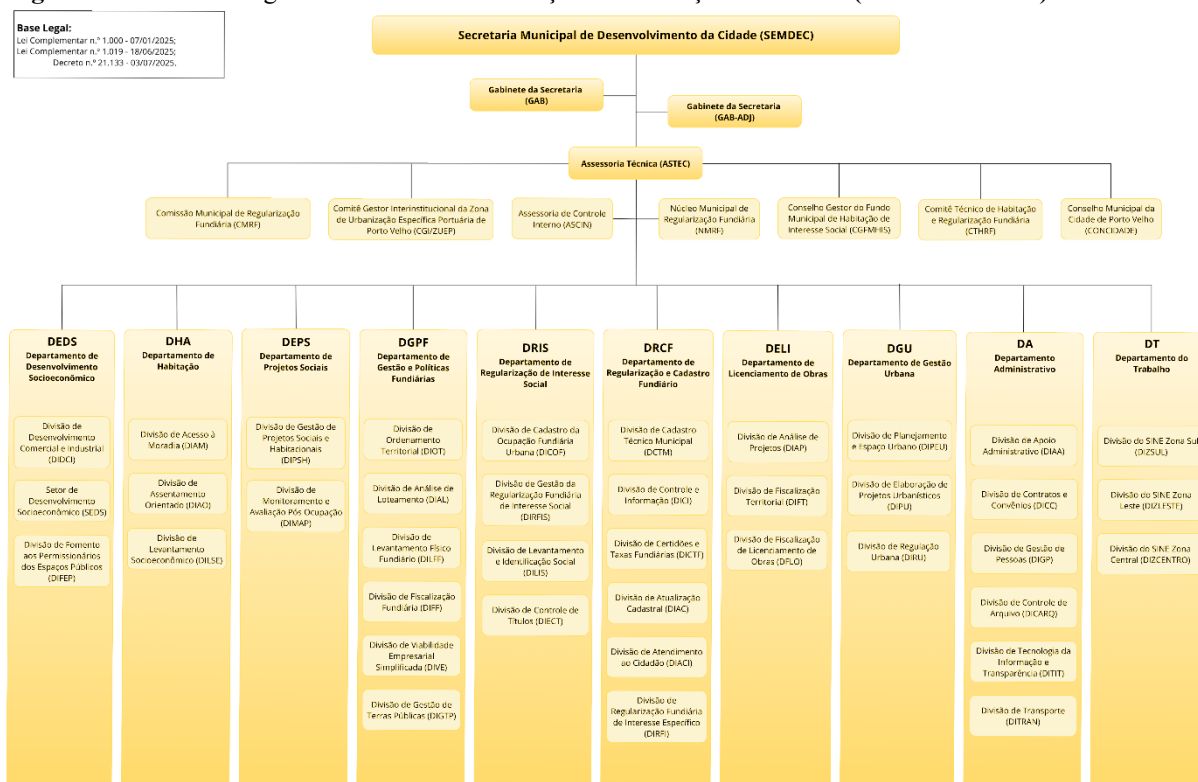
Este documento detalha como a modernização administrativa transformou a antiga SEMUR em uma pasta estratégica para o desenvolvimento sustentável de Porto Velho.



1. UNIDADE ADMINISTRATIVA

A reestruturação para SEMDEC otimizou o quadro de pessoal para atender às novas competências de desenvolvimento da cidade. Nesse primeiro ano, a gestão focou na capacitação para o uso de novas ferramentas digitais, mantendo o custeio da máquina pública sob controle rígido.

Figura 1 – Estrutura Organizacional de Subordinação e de Atuação Vinculada (Nova Estrutura)



Fonte: Site Oficial SEMDEC

A gestão de recursos humanos e orçamentários foi ajustada para atender à nova demanda institucional. Atualmente, o quadro funcional é composto por **148 servidores**, demonstrando um leve crescimento para suportar as novas atribuições:

- **53 (cinquenta e três)** servidores efetivos;
- **93 (noventa e três)** servidores em cargos de comissão sem vínculo; e
- **02 (dois)** servidores cedidos com ônus para o Município.

Ao longo dos Exercícios de 2023, 2024 e 2025 o quadro de recursos humanos da SEMDEC sofreu variação, conforme demonstrado abaixo.



Tabela 1 – Quadro de Recursos Humanos (Evolução 2023-2025)

#	SERVIDORES	2023	2024	2025
01	Efetivos	54	54	53
02	Comissionados sem vínculo	80	83	93
03	Cedidos	03	02	02
TOTAL		137	139	148

Fonte: DA/SEMDEC (DEZ/2025)

Em relação à execução orçamentária, a execução financeira priorizou a manutenção dos contratos essenciais e a folha de pagamento, totalizando uma despesa de **R\$ 1.177.099,14**. A redução de custos com materiais de consumo e diárias, em comparação aos anos anteriores, reflete a eficiência trazida pela digitalização dos processos.

Tabela 2 – Quadro de Demonstrativo de Despesa (Comparativo)

#	OBJETO	2023	2024	2025
01	Concessão de diárias	R\$ 252.590,00	R\$ 325.525,00	R\$ 6.900,00
02	Suprimento de fundos	R\$ 16.000,00	R\$ 24.000,00	R\$ 24.000,00
03	Material de consumo	R\$ 119.350,32	R\$ 126.317,16	R\$ 148.799,59
04	Passagem aérea	R\$ 55.000,00	R\$ 100.000,00	R\$ 60.000,00
05	Serviço de terceiro (PJ)	R\$ 810.045,26	R\$ 780.186,10	R\$ 729.511,78
06	Serviço de tecnologia da informação (PJ)	R\$ 75.740,00	R\$ 75.745,80	R\$ 17.884,43
07	Indenização	R\$ 2.750,00	R\$ 7.600,00	R\$ 8.725,00
08	Pagamento de taxa	R\$ 18.199,39	R\$ 22.251,68	R\$ 13.551,34
09	Equipamento e material permanente	R\$ 7.690,00	R\$ 1.578,00	R\$ 0,00
10	Despesa com mão de obras	R\$ 78.120,00	R\$ 119.660,00	R\$ 167.727,00
TOTAL		R\$ 1.435.490,77	R\$ 1.582.863,74	R\$ 1.177.099,14

Fonte: DA/SEMDEC

Cabe ressaltar, que a responsabilidade pela manutenção desta Secretaria é compartilhada, entre o Gabinete da Secretaria, a Assessoria Técnica e ao Departamento Administrativo.



2. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Em conformidade com a [Lei Federal n.º 13.465 de 11 de julho de 2017](#), o município de Porto Velho, por meio do Programa Regulariza Porto Velho a atuação fundiária em 2025 operou em duas frentes estratégicas: a **Justiça Social** (via DRIS) e a **Eficiência Fundiária** (via DRCF e DGPF).

Sob a coordenação do Departamento de Regularização de Interesse Social (DRIS), a SEMDEC atingiu a meta histórica de **2.000 títulos registrados e entregues** em um único exercício. Este resultado foi possível graças à força-tarefa montada para destravar processos antigos de REURB-S, beneficiando moradores de diversos bairros como Jardim Santana, Socialista, Planalto II e empreendimentos como Veredas II e Pioneiros.

Tabela 3 – Imóveis Regularizados e Titulação (Destaque 2025)

#	LOCALIDADE	QTD. DE LOTES / TÍTULOS	SITUAÇÃO
01	Entrega de Títulos (Bairros Diversos)	2.000	Registrado/Entregues
02	Loteamento Jardim Miraflores	84	Regularizado via Projeto Urbanístico
03	Empreendimento Veredas II	109	Regularizado via Projeto Urbanístico
04	Empreendimento Pioneiros composto por (Pró-Moradia Leste ⁽¹⁵⁸⁾ , FNHIS III ⁽⁵⁰⁾ , FNHIS IV ⁽⁴⁷⁾ e FNHIS VII ⁽¹⁴⁾ , perfazendo 269 unidades habitacionais)	213	Registrado/Entregues

Fonte: DRIS/SEMDEC

A modernização chegou ao Departamento de Regularização e Cadastro Fundiário (DRCF). A integração inédita com a **Plataforma do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR)** foi um marco positivo, reduzindo inconsistências e agilizando as prenotações. Ainda, a automação do acesso ao preenchimento dos dados de ITBI permitiram uma celeridade sem precedentes.

O resultado financeiro valida a estratégia: a arrecadação saltou de R\$ 723 mil em 2024 para **R\$ 1,14 milhão em 2025**, um crescimento impressionante.



Tabela 4 – Demonstrativo de Geração de Receita (Evolução 2025)

#	PROCESSOS	2023	2024	2025
01	Abertura de Processo (taxa de abertura e desarquivamento); Anuência/Laudêmio; Desmembramentos (certidão, memorial, mapa), Foros; Remembramento/Fusão (certidão, memorial, mapa); Informativa; Inteiro Teor; Narrativa; Remanescente; Remição; Retificação (mapa, memorial); Lançamentos para os serviços de Escritura Plena e REURB-E (ITBI, taxa de abertura de processo e alienação)	R\$ 475.295,67	R\$ 723.261,02	R\$ 1.149.466,38

Fonte: DRCF/SEMDEC (Exercício de 2025 – janeiro a novembro)

O desempenho financeiro da SEMDEC apresentou uma evolução significativa ao longo do triênio. Em 2024, a receita gerada pelos processos fundiários registrou um crescimento de aproximadamente **52,17%** em relação a 2023, impulsionada principalmente pela emissão de Laudêmios, Foros e serviços de Retificação. Em 2025, esse avanço tornou-se ainda mais expressivo: a arrecadação alcançou **R\$ 1.149.466,38**, representando um aumento de **58,93%** sobre o ano anterior e um crescimento acumulado de **141,84%** em comparação a 2023.

O Departamento de Gestão e Políticas Fundiárias (DGPF) na execução das atividades relacionadas ao Ordenamento Territorial e ao Uso e Parcelamento do Solo no triênio 2023/2025 registrou a continuidade das atividades, evidenciando a alta demanda técnica da área.

Tabela 5 – Ordenamento Territorial e Uso e Parcelamento do Solo (Destaque REDESIM)

#	PROCESSOS	2023	2024	2025
01	Análise de Loteamento	349	405	251
02	Atendimento REDESIM (procedimentos 1 e 2)	12.399	11.251	-
03	Certidão de Viabilidade (procedimento eletrônico ¹)	371	302	13.248
04	Certidão de Viabilidade (procedimento presencial ²)	-	-	218
05	Emissão de Parecer/Análise	2.650	1.833	69
06	Levantamento Topográfico (mapas e memoriais descritivos)	940	775	935
07	Regularização de Equipamentos públicos	06	10	03
TOTAL		16.715	14.576	14.724

Fonte: DGPF/SEMDEC



Os dados apresentados na **Tabela 5** não apenas evidenciam a capacidade operacional da SEMDEC, mas explicam a origem do incremento na arrecadação detalhado na tabela anterior. Observa-se que o total de **procedimentos saltou de 14.576 em 2024 para 28.190 em 2025**, um crescimento global de **93,4%**.

Este aumento exponencial na produtividade está diretamente correlacionado à eficiência na captação de receitas, sustentado por dois pilares fundamentais observados no exercício:

- **Explosão da Demanda de Viabilidade por meio da REDESIM:** O item de maior impacto foi a **Certidão de Viabilidade (procedimento eletrônico)**, que saiu de apenas 302 emissões em 2024 para expressivas **13.248 em 2025**. Somado aos **13.466 atendimentos via REDESIM**, identifica-se um aquecimento do ambiente de negócios e do mercado imobiliário. Cada viabilidade ou consulta deferida representa o início de um ciclo econômico formal (abertura de empresas ou início de obras), que, por sua vez, gera o recolhimento de taxas de licenciamento, alvarás e impostos, alimentando o ciclo virtuoso de arrecadação da Secretaria.
- **Migração Tecnológica e Otimização de Taxas:** A drástica redução na "Emissão de Parecer/Análise" (de 1.833 para 69) em contrapartida ao aumento das certidões automáticas demonstra que a equipe técnica deixou de gastar horas em processos manuais repetitivos para focar em análises complexas de maior valor agregado (como os Loteamentos). Isso permitiu que a SEMDEC processasse um volume muito maior de solicitações tributáveis (taxas de expediente e certidões) sem a necessidade de aumentar proporcionalmente o quadro de pessoal, elevando a eficiência da receita per capita por servidor.



3. HABITAÇÃO

A Política Habitacional, coordenada pelo Departamento de Habitação (DHA) em conjunto com o Departamento de Projetos Sociais (DEPS), focou na gestão de cadastros, monitoramento pós-ocupação e suporte à entrega dos empreendimentos.

Em 2025, as principais ações incluíram:

- **Entrega de Unidades:** Apoio técnico na entrega de **304 unidades habitacionais** do empreendimento **Porto Fino**, incluindo monitoramento pós-ocupação que identificou 148 unidades consolidadas e situações de ocupação irregular a serem tratadas.
- **Triagem e Habilitação:** Atendimento e validação documental de **288 famílias** para a entrega do empreendimento **Porto Madero V**, com publicação de editais de sorteio.
- **Trabalho Social (PTS):** Execução de atividades socioeducativas e de geração de renda para beneficiários dos empreendimentos FNHIS e Pró-Moradia, além de cursos profissionalizantes (informática, manicure, barbeiro, etc.).

Tabela 6 – Demonstrativo de Ações Voltadas para Monitoramento e Atendimentos Sociais (2025)

#	ATIVIDADES DESENVOLVIDAS	META	RESULTADO	% ATINGIDO
01	Porto Fino: Triagem, atendimento e habilitação das famílias com entrega de unidades habitacionais	304	304	100%
02	Porto Madero V: Triagem, atendimento e habilitação das famílias. Aguardando a definição para a entrega das unidades habitacionais	288	288	99%
03	Aplicação de formulários socioeconômicos, Cadastros de áreas de risco e Visitas técnicas por determinação judicial	479	479	100%
04	Famílias acompanhadas (PTS)	573	573	100%
05	Monitoramento Pós-Ocupação	573	573	100%
06	Eventos Sociais Realizados	05	05	100%

Fonte: DHA-DEPS/SEMDEC



4. URBANISMO

A área de gestão urbana, composta pela sinergia do Departamento de Gestão Urbana (DGU), desenvolveu ações de acompanhamento, orientação e controle do planejamento urbano, assegurando a conformidade das intervenções municipais por meio da proposição, atualização e aplicação de leis, normas e instrumentos urbanísticos. Exerce ainda a função de assessoramento técnico aos órgãos colegiados da SEMDEC, atuando diretamente em temas de parcelamento, uso e ocupação do solo, zoneamento urbano e instrumentos da política urbana.

No exercício de 2025, foram alcançados os seguintes marcos:

- **Projetos Urbanísticos:** 19 projetos desenvolvidos (aprox. 10.613 lotes trabalhados) e 1.103 lotes finalizados/aprovados.
- **Oficialização de Vias:** Consulta pública para 22 vias e solicitação de CEP para 31 logradouros.
- **Outorga Onerosa:** 01 outorga do direito de construir fora liberada no valor de **R\$ 100.573,06** (em 06 vezes, com o pagamento das 02 primeiras parcelas para 2025, e as 04 parcelas restantes para o exercício de 2026).

Destaca-se ainda, as ações voltadas para urbanização, conforme comparação quantitativa desenvolvidas no triênio 2023/2025.

Tabela 7 – Comparação Quantitativa no Triênio (Destaque Outorga)

#	ITEM	2023	2024	2025
01	Análise/ Parecer Técnica	07	19	244
02	Criação de CEP pelo correio (vias)	167	266	11
03	Lotes resultantes das retificações	-	14	08
04	Lotes resultantes dos projetos urbanísticos	3.693	5.438	1.103
05	Mobilização nos distritos	03	09	-
06	Norma urbanística produzida, revisada e em andamento	01	01	02
07	Número de Outorga Onerosa emitidas	-	-	01
08	Parecer Técnico de Análise	06	16	
09	Participação e organização de eventos públicos	17	18	10
10	Projeto Urbanístico desenvolvido/retificações	18	32	30
11	Relatório Técnico	03	09	14
12	Solicitação de criação de CEP junto aos correios	167	334	31
13	Vias públicas oficializadas	11	-	11
14	Vistoria Técnica	15	18	10
TOTAL		4.108	6.174	1.474

Fonte: DGU/SEMDEC



A Secretaria através do Departamento de Licenciamento de Obras (DELI) atua na gestão completa do fluxo administrativo dos processos de licenciamento, desde o recebimento e registro até o controle, distribuição, condução e homologação, assegurando a regularização das obras que buscam formalizar sua situação junto ao município.

É importante mencionar que, em 2025 como o principal agente de desburocratização, fortalecendo a eficiência na análise, emissão de licenças e fiscalização das obras civis em Porto Velho.

A seguir, apresenta-se o panorama quantitativo das atividades executadas no período, evidenciando o volume e a diversidade das ações conduzidas pelo setor:

Tabela 8 – Comparação Quantitativa no Triênio (Comparativo)

#	ITEM	2023	2024	2025
01	Habite-se	574	421	462
02	Licença de Obra	705	520	543
03	Licença de Demolição	41	53	13
04	Renovação de Licença de Obra	18	28	11
05	Notificações a Obras Irregulares	1.899	1.824	1.985
06	Autos de Infrações	218	168	196
07	Termo de Embargo de Obra	123	116	153
08	Instrução Processual	18.651	3.060	4.162
09	Vistorias Técnicas	1.350	1.492	1.586
10	Revisão de Notificações a Obras Irregulares	812	1.040	987
11	Designações formais	171	214	158
12	Apuração de Denúncias	355	325	226
13	Relatórios Técnicos	508	950	508
14	Plantões Internos	497	593	563
15	Contestação fiscal	0	5	11
16	Consultas Prévias	21	10	0
17	Parecer Alusivo	0	2	0
18	Parecer de Análise de Processo (análise e reanálise)	1.312	1.011	966
19	Parecer Técnico da Vistoria	1.350	1.267	1.361
20	Parecer Técnico de Vistoria Investigativa	246	225	225
21	Termos de Compromisso	65	71	26
22	Vistoria Inicial	377	395	536
TOTAL		29293	13790	14678

Fonte: DELI/SEMDEC



O triênio demonstra um movimento de consolidação e qualificação dos serviços prestados. Após uma retração natural observada no exercício de 2024, o ano de 2025 marcou a **retomada do crescimento** nos principais indicadores de legalidade:

- **Licenças de Obras:** A emissão de novos alvarás registrou uma recuperação de **4,42%** em relação a 2024 (subindo de 520 para 543), refletindo o aquecimento do setor construtivo formal.
- **Habite-se:** Houve um incremento de **9,74%** na emissão de cartas de Habite-se em comparação ao ano anterior (de 421 para 462), sinalizando maior celeridade na conclusão dos processos.

O destaque da gestão em 2025 fica no crescimento de **160,49% nas multas compensatórias** demonstra o sucesso da política de regularização: o cidadão optou por sair da informalidade, impulsionado pela facilidade dos novos sistemas digitais e pela fiscalização obras orientativa.

Tabela 9 – Comparação Quantitativa no Biênio (Destaque 2025)

#	FONTE DE RECEITA	2024	2025
01	Taxas Ordinárias (Licenças, Habite-se)	R\$ 1.564.138,94	R\$ 1.777.583,90
02	Multas Compensatórias (LC 973/23)	R\$ 428.865,75	R\$ 1.117.153,33
	TOTAL	R\$ 1.993.004,69	R\$ 2.894.737,23

Fonte: DELI/SEMDEC

O volume total arrecadado pelo DELI saltou de **R\$ 1.993.004,69 em 2024 para R\$ 2.894.737,23 em 2025**, resultando em um **crescimento global de 45,24%**.



5. CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE (CONCIDADE)

No exercício de 2025, o Conselho Municipal da Cidade – CONCIDADE desenvolveu importantes ações voltadas ao fortalecimento da política urbana, à participação social e ao acompanhamento das políticas públicas municipais.

Nos dias 24 e 25 de junho de 2025, foi realizada a **6ª Conferência Municipal da Cidade de Porto Velho**, no Auditório do Tribunal de Justiça de Rondônia (TJRO), com o tema “Construindo a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano: caminhos para cidades inclusivas, democráticas, sustentáveis e com justiça social”. O evento contou com a participação de mais de **70 representantes**, entre poder público e sociedade civil, configurando-se como um espaço amplo de diálogo e construção coletiva.

Como resultado da conferência, o Município de Porto Velho elegeu **12 propostas** para serem apresentadas na Conferência Estadual, além da escolha de **27 delegados**, responsáveis por representar e defender as proposições municipais na etapa estadual.

Nos meses de agosto e setembro de 2025, o Conselho Municipal da Cidade atuou de forma colaborativa com o Poder Público na realização dos eventos preparatórios da 2ª Conferência Municipal de Acompanhamento do Plano Diretor. As atividades ocorreram nos **13 distritos do município e no distrito sede**, promovendo ampla participação popular.

Esses encontros tiveram como objetivo apresentar à comunidade os dados e informações fornecidos pelas secretarias municipais, referentes às ações e entregas realizadas, bem como identificar as principais demandas locais. Também foi realizada a eleição de delegados distritais, garantindo um processo democrático, representativo e com troca de conhecimentos entre poder público e sociedade civil.

Além dessas ações, o Conselho manteve sua rotina institucional, realizando reuniões ordinárias bimestrais, destinadas à discussão, acompanhamento e deliberação de temas relacionados às políticas públicas urbanas do Município de Porto Velho.

Assim, as atividades desenvolvidas em 2025 reforçaram o papel do Conselho Municipal da Cidade como instância de participação social, articulação institucional e apoio à formulação e ao monitoramento das políticas de desenvolvimento urbano.



6. COMISSÃO MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (CMRF)

No exercício de 2025, a Comissão Municipal de Regularização Fundiária – CMRF passou por um processo de reestruturação e repaginação institucional, com a adoção de critérios técnicos objetivos para a instauração dos procedimentos de Regularização Fundiária Urbana (Reurb). Essa mudança representou um avanço significativo na qualificação das análises, priorizando a segurança jurídica, a viabilidade técnica e a efetividade das ações.

A partir da implementação desses critérios, a Comissão já obteve resultados expressivos ao longo do ano, com a entrega de mais de 2.000 títulos de regularização fundiária somente no primeiro ano da atual gestão, demonstrando a efetividade das medidas adotadas.

O foco das atuações esteve direcionado à instauração de procedimentos de Reurb em áreas que apresentavam viabilidade técnica, ambiental, urbanística e jurídica, evitando a abertura de processos inviáveis e promovendo maior racionalidade administrativa. Paralelamente, houve o aprimoramento dos fluxos processuais internos, com padronização de etapas e integração entre os setores envolvidos, o que contribuiu para a maior celeridade na tramitação dos processos.

Dessa forma, as ações desenvolvidas pela CMRF em 2025 reforçam o compromisso da Administração Pública com a regularização fundiária eficiente, responsável e orientada por critérios técnicos, assegurando o direito à moradia e promovendo o ordenamento urbano do Município.



7. COMITÊ MUNICIPAL DE MONITORAMENTO E GOVERNANÇA DA HIDROVIA DO RIO MADEIRA (COM-MADEIRA)

O Comitê Municipal de Monitoramento e Governança da Hidrovia do Rio Madeira – COM-MADEIRA foi instituído no âmbito do Município de Porto Velho com a finalidade de acompanhar, avaliar e propor medidas relacionadas aos impactos socioeconômicos, ambientais e logísticos decorrentes do projeto de concessão da Hidrovia do Rio Madeira.

A criação do Comitê é resultado de esforços institucionais contínuos e de um amplo processo de diálogo intersetorial, conduzido de forma destacada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento da Cidade – SEMDEC, que atuou de maneira articulada junto aos demais órgãos do Poder Executivo Municipal, bem como a entidades públicas, setor produtivo e representantes da sociedade civil. Esse diálogo permanente possibilitou a construção de um espaço de governança participativa, voltado à defesa do interesse local e ao adequado ordenamento territorial do Município.

O COM-MADEIRA possui composição multissetorial, reunindo representantes do Poder Público Municipal, órgãos federais e estaduais, setor produtivo, comunidades ribeirinhas, instituições de ensino e entidades da sociedade civil, assegurando pluralidade de visões e qualificação técnica das discussões. Compete ao Comitê, entre outras atribuições, analisar estudos de viabilidade, propor medidas mitigatórias e compensatórias, promover audiências públicas e contribuir para que o modelo de concessão da hidrovia observe os impactos urbanos, sociais, econômicos e ambientais no território de Porto Velho.

A Secretaria Municipal de Desenvolvimento da Cidade – SEMDEC exerce a função de Secretaria Executiva do Comitê, sendo responsável pelo suporte administrativo e técnico necessário ao seu funcionamento, reafirmando o papel estratégico da pasta na articulação institucional e na promoção de políticas públicas voltadas ao desenvolvimento urbano sustentável e à governança territorial.



8. ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA PORTUÁRIA (ZUEP)

No exercício de 2025, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento da Cidade (SEMDEC) promoveu a condução de estudos técnicos, jurídicos e urbanísticos voltados à reestruturação da Zona de Urbanização Específica Portuária (ZUEP), com vistas à superação de um histórico de insegurança jurídica, fragilidades normativas e conflitos de uso e ocupação do solo que perduravam há mais de 15 anos.

As ações foram formalizadas por meio da instituição de Grupo de Trabalho específico, criado pelo Decreto Municipal nº 21.221/2025, com a finalidade de analisar o marco legal existente, os impactos urbanísticos, ambientais, sociais e econômicos, bem como propor solução normativa compatível com o Plano Diretor Participativo e a legislação federal aplicável.

No diagnóstico realizado, foram identificadas inconsistências relevantes, tais como: ampliação inconstitucional de perímetro urbano em legislações pretéritas, inexistência de regras objetivas para cálculo de compensações e mitigações urbanísticas, precariedade do sistema viário, ausência de tratamento tributário urbano dos imóveis, riscos ambientais, impactos sobre comunidades ribeirinhas e elevado grau de judicialização, inclusive com atuação de órgãos de controle.

Como medida corretiva, a SEMDEC coordenou a elaboração de proposta técnica de redefinição do perímetro da ZUEP, fixado em aproximadamente **4.285 hectares**, acompanhada de **zoneamento funcional** composto por setores portuário, retroportuário, ambiental e habitacional tradicional. A proposta buscou compatibilizar o desenvolvimento da atividade portuária com a proteção ambiental, a preservação do modo de vida das comunidades tradicionais e o ordenamento territorial sustentável.

O trabalho observou rigorosamente os princípios da legalidade, segurança jurídica, transparência, eficiência administrativa e interesse público, estando fundamentado no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), na Lei dos Portos (Lei Federal nº 12.815/2013), na Lei Federal nº 6.766/1979, no Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/2012) e no Plano Diretor Participativo do Município de Porto Velho (Lei Complementar nº 838/2021).

Como produto, foram elaboradas **minutas de Lei Complementar e de Decreto**, estabelecendo novo marco regulatório para a ZUEP, com definição clara de diretrizes viárias, instrumentos de mitigação e compensação, previsão de avaliação ambiental integrada, mecanismos de justa distribuição dos ônus e benefícios da urbanização e integração com o planejamento logístico e industrial do Município.

A iniciativa representa avanço significativo na governança territorial, no fortalecimento da segurança jurídica, na atração de investimentos estruturantes e na conformidade das políticas urbanas municipais com as diretrizes de controle externo e boa administração pública.



9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O exercício de 2025 consolidou a Secretaria Municipal de Desenvolvimento da Cidade (SEMDEC) como órgão estratégico para a gestão urbana do Município de Porto Velho, marcando o primeiro ano de atuação sob a nova estrutura administrativa. Os resultados apresentados demonstram que a reestruturação institucional, aliada à modernização tecnológica e à valorização do corpo técnico, gerou impactos positivos, mensuráveis e sustentáveis.

Na Regularização Fundiária, a adoção de critérios técnicos objetivos e a otimização dos fluxos processuais possibilitaram a entrega de mais de 2.000 títulos definitivos, promovendo segurança jurídica, justiça social e incremento expressivo da arrecadação municipal. No Urbanismo e Licenciamento de Obras, a desburocratização com base na consolidação dos sistemas digitais resultou na retomada do crescimento dos indicadores de legalidade urbana e no aumento da eficiência arrecadatória, sem elevação da carga tributária.

As ações na área de Habitação asseguraram o adequado acompanhamento dos empreendimentos, desde a habilitação das famílias até o monitoramento pós-ocupação, fortalecendo a função social da política habitacional. Destaca-se, ainda, o fortalecimento da governança territorial, com a atuação dos colegiados e comissões vinculados à SEMDEC, ampliando a participação social, a articulação institucional e a qualificação das decisões administrativas.

Dessa forma, o exercício de 2025 encerra-se com a consolidação de uma gestão orientada pelos princípios da legalidade, eficiência, transparência e interesse público, estabelecendo bases sólidas para a continuidade das ações de desenvolvimento urbano sustentável no exercício de 2026.

Este Relatório é uma consolidação detalhada dos resultados obtidos, abordando os aspectos institucionais das atividades desenvolvidas e executadas por esta Unidade Setorial. Ele foi elaborado conjuntamente, a partir das informações setoriais repassadas pelas unidades internas dessa Secretaria e consolidado pelos membros da



Comissão designados conforme a [Portaria n.º 29/2025/GAB/SEMDEC.](#), que trata da atuação de equipe para elaboração do Relatório Anual de Gestão de 2025 desta SEMDEC.

Porto Velho, 18 de janeiro de 2025.

ELABORAÇÃO:

ELLEN CRISTIANE SOUZA DA COSTA
Diretora do Departamento de Projetos Sociais

BRUNO EDUARDO ALVES DE SOUZA
Assessor Chefe

APROVAÇÃO:

RAIMUNDO DE ALENCAR MAGALHÃES
Secretário Municipal de Desenvolvimento da Cidade

LUCIMAR RAPOZO DA SILVA
Secretária Adjunta de Desenvolvimento da Cidade

