



**PREFEITURA DE  
VILHENA**  
PROCURADORIA



Ofício nº 216/2024/PGM

Vilhena, 19 de abril de 2024.

Exmº. Sr.

**Samir Mahmoud Ali**

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES

Nesta.

Assunto: Projeto de Lei para deliberação

Solicita-se a Vossa Excelência que convoque os Vereadores para deliberação e votação do Projeto de Lei abaixo relacionado:

PROPOSIÇÃO	NÚMERO	EMENTA
Projeto de Lei Ordinária	PLO 6.954/2024	ALTERA A LEI Nº 283, DE 22 DE NOVEMBRO DE 1989, QUE APROVA O LOTEAMENTO SETOR 13, DISCIPLINA O USO DO SOLO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

Atenciosamente,

**Flori Cordeiro de Miranda Júnior**  
PREFEITO

CÂMARA MUNICIPAL DE VILHENA  
DIRETORIA LEGISLATIVA

Data: 19/04/24  
Hora: 12h05

*Daniella Belli*  
**Daniella Belli**  
Matrícula nº 400005





PODER EXECUTIVO  
MUNICÍPIO DE VILHENA  
Procuradoria Geral do  
Município



PROJETO DE LEI N° 6954 /2024

**MENSAGEM**

Senhor Presidente,  
Senhores Vereadores,

Encaminho o Projeto de Lei Ordinário - PLO em anexo para deliberação desta Casa Legislativa. A propositura visa promover a alteração da Lei Ordinária Lei nº 283, de 22 de novembro de 1989, que aprova o loteamento Setor 13, disciplina o uso do solo e dá outras providências, para modificar a metragem dos recuos e afastamentos mínimos a serem observados pelas locações em todas as zonas localizadas no Setor, conforme solicitação da Secretaria competente para alteração das redações dos artigos 16, 17, e 18 da referida Lei, de modo a adequá-la a legislação de zoneamento da área as demais normas aplicáveis a outros setores do Município.

Para tanto, a Semter manifestando-se através do técnico responsável explica que

*“[...] a exigência de recuos elevados são exigências urbanísticas que se reproduzem ao longo de anos por profissionais que assim aprendem na faculdade e ao se tornarem servidores públicos reproduzem sem reflexão. Entendia-se na década de 1930 que os recuos nas edificações promoviam salubridade e se demonstrou desde a década de 1960 que o saneamento básico é que promove a saúde pública, o excesso de recuos contribui para o impedimento de implantação de fachadas ativas onde as edificações contribuem para a segurança do pedestre e vice-versa, conceito adotado e defendido pelo urbanismo contemporâneo. O importante observar no planejamento urbano em relação aos índices urbanísticos é a eficiência do aproveitamento do solo e a reserva de taxa de permeabilidade e taxa de ocupação, que implicam no impacto de alagamento e enchentes.*”





PODER EXECUTIVO  
MUNICÍPIO DE VILHENA  
Procuradoria Geral do  
Município



*Nesse sentido não é inteligente continuar reproduzindo excessivos recuos sem finalidade urbanística existindo outras maneiras de garantir o bom ordenamento urbano. Sendo assim, em encontro com o que se planeja para a cidade nos estudos feitos para o zoneamento urbano, considera-se urbanisticamente viável a alteração destes recuos e a alteração da lei supracitada.*

[...]

*Essa autorização não substitui a necessidade de atendimento das legislações e normas pertinentes à implantação e funcionamento do estabelecimento supra. Cabe ao interessado observar as demais licenças e aprovações nos órgãos competentes conforme natureza das atividades desenvolvidas.”*

Considerando as razões técnicas apresentadas que sustentam a necessidade de alteração legislativa, estou convicto de que esta Casa de Leis reconhecerá a importância da propositura, tendo em vista, a adequação e a renovação da Lei aplicável ao Setor 13. Sendo assim, conto com o aval dos ilustres Vereadores na sua aprovação, na certeza de que esse será um passo importante na construção de uma Administração Pública mais preparada para atender os anseios da comunidade.

**Flori Cordeiro de Miranda Júnior**  
PREFEITO





PODER EXECUTIVO  
MUNICÍPIO DE VILHENA  
Procuradoria Geral do  
Município



PROJETO DE LEI Nº 6.954, DE 19 DE ABRIL DE 2024

ALTERA A LEI Nº 283, DE 22 DE NOVEMBRO DE 1989, QUE APROVA O LOTEAMENTO SETOR 13, DISCIPLINA O USO DO SOLO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

**Art. 1º** A Lei nº 283, de 22 de novembro de 1989, que aprova o loteamento Setor 13, disciplina o uso do solo e dá outras providências, passa a vigorar com a seguinte redação:

**“Art. 16.** A locação das edificações do Setor 13 - Parque Industrial II, observará aos seguintes afastamentos mínimos:

- I - frontal - 4,00 m (quatro metros);
- II - lateral - sem recuo, desde que não haja abertura para o vizinho; e
- III - fundo - sem recuo, desde que não haja abertura para o vizinho.

**§ 1º** Nas hipóteses do inciso I e II deste artigo, em caso de abertura para o vizinho devem ser observadas as normas do Capítulo V da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil.

**§2º** Nas áreas compreendidas pelos afastamentos acima descritos, somente será permitida a edificação de guaritas de controle e/ou vigia.

**§3º** Nos lotes de esquina deverá ser mantido recuo lateral de 2,00 m (dois metros) para uma das ruas. ”(NR)

**“Art. 17.** As construções deverão observar o disposto na Lei Complementar nº 304, de 11 de maio de 2022, que institui o Código de Obras e Edificações do Município de Vilhena, e dá Outras Providências. ”(NR)

**“Art. 18.** É obrigatória a obediência ao corte chanfrado de 2,00 m (dois metros) nas construções de muros, alambrados e cercas. ”(NR)

.....  
**Art. 2º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, Paço Municipal  
Vilhena (RO), 19 de abril de 2024.

**Flori Cordeiro de Miranda Júnior**  
PREFEITO





ESTADO DE RONDÔNIA  
MUNICÍPIO DE VILHENA



<b>INTERESSADO</b> SECRETARIA MUNICIPAL DE TERRAS - SEMTER		<b>ORIGEM</b> INTERNA
<b>Nº. Protocolo</b> 00001151	<b>DATA</b> 24/01/2024	<b>ANO</b> 2024

**SETOR ORIGEM**  
SEMTER - ATENDIMENTO

**ASSUNTO**  
ALTERAÇÃO DE LEI

**OBJETO**  
ALTERAÇÃO DE TAXA DE OCUPAÇÃO SETOR 13

**RESPONSÁVEL PELO PROTOCOLO**  
FABIANA MACIEL DE ASSIS



00002

## REQUERIMENTO

Venho por meio deste solicitar a alteração de taxa de ocupação e recuos do setor 13 em atendimento a pedido do Prefeito Dr Flori, devido a inconsistência observada no tempo sobre a eficácia de tal norma.



Documento assinado digitalmente  
LUCAS SANTOS VERONESE VARANDA  
Data: 24/01/2024 09:19:13-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

**Lucas Santos Veronese Varanda**

**Arquiteto e Urbanista**



## LEI MUNICIPAL Nº 283/89.

**EMENTA:** APROVA O LOTEAMENTO SETOR 13, DISCIPLINA O USO DO SOLO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

LORIVALDO RENATO RUTTMANN, PREFEITO DO MUNICÍPIO DE VILHENA, ESTADO DE RONDÔNIA, no exercício regular de seu cargo e usando das atribuições que lhe são conferidas por lei:

FAZ saber que a CÂMARA MUNICIPAL DE VILHENA aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte

L E I:

Artigo 1º - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a implantar o loteamento SETOR 13, denominado PARQUE INDUSTRIAL II.

Artigo 2º - O loteamento Parque Industrial II, fica caracterizado como de uso INDUSTRIAL PREDOMINANTE, destinado preferencialmente à instalação de indústrias que pelo seu porte e processos, submetidos a métodos adequados de controle e tratamento de efluentes, não causem sensíveis incômodos às demais atividades urbanas.

## SEÇÃO I

### DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 3º - Para efeito desta lei, adotam-se os seguintes termos e suas definições:

- I – Alinhamento: é a linha de divisa do lote com o logradouro público;
- II – Afastamento Frontal: é a distância do ponto mais próximo da edificação ao alinhamento;
- III – Afastamento Lateral: é a distância do ponto mais próximo da edificação às divisas laterais do lote;
- IV – Afastamento de Fundo: é a distância do ponto mais próximo da edificação à divisa do fundo do lote;

- V – Taxa de Ocupação: é o índice urbanístico que define a relação entre a área ocupada pela projeção da edificação e a área do terreno onde se situa.
- VI – Áreas: são superfícies delimitadas ou extensões de terrenos destinados a determinados usos, como residencial, misto, industrial, etc., ou caracterizados por condições físicas específicas, como terrenos alagadiços, sujeitos ao planejamento de uso do solo;
- VII – Zonas: são quaisquer áreas ou subdivisões de áreas, para as quais existem normas jurídicas sobre a destinação de uso, intensidade e prazos de ocupação, fixados por Lei Municipal;
- VIII – Zona de Uso Industrial Predominante - IP: destina-se primordialmente à instalação de indústrias não nocivas, cujos processos, submetidos a métodos adequados de controle e tratamento de efluentes, não causem incômodos sensíveis às demais atividades urbanas e nem perturbem o repouso noturno da população;
- VII – Atividades Permitidas: são atividades econômicas ou não, que devido às suas características enquadram-se nas zonas de uso, complementando a função principal;
- VIII – Atividades Permissíveis: são atividades econômicas ou não que devido as suas características podem ser autorizadas sua localização na zona de uso, a critério do Poder Executivo Municipal, após análise individualizada, podendo a qualquer momento, ser cassada a licença.

## SEÇÃO II

### DO TIPO DE ZONA

Artigo 4º - Para efeito normativo, o Setor 13 – Parque Industrial II, fica subdividido em uma única área, classificada como de uso Industrial Predominante – IP, compreendendo todas as quadras.

## SEÇÃO III

### DA ZONA DE USO INDUSTRIAL PREDOMINANTE

Artigo 5º - Será permitida nesta Zona, a localização de estabelecimentos industriais, comerciais e de serviços, independentemente do seu porte desde que se enquadre nos seguintes tipos:

- A) Estabelecimentos industriais em geral que não manipulem produtos tóxicos e explosivos;
- B) Postos de abastecimentos de combustível;
- C) Beneficiamento de cereais;
- D) Armazéns e/ou depósitos;
- E) Concessionária de veículos leves e pesados;
- F) Atacadistas.

§ ÚNICO – Para as atividades enquadradas nos itens “a” e “c” é obrigatória a utilização de incineradores de resíduos sólidos.

Artigo 6º - A taxa de ocupação mínima para o uso industrial é de 10% (dez por cento), para uso comercial e de serviços é de 15% (quinze por cento) e a máxima de ocupação permitida de 80% (oitenta por cento).

Artigo 7º - É obrigatória a existência de pátio de manobras e/ou estacionamento, para os estabelecimentos localizados nesta zona.

Artigo 8º - A construção de residências é permissível, desde que caracterizada como complemento da atividade principal, ou seja, moradia do gerente, vigia e funcionários, não podendo a área destinada a esta função ultrapassar 20% da área total do lote.

#### **SEÇÃO IV**

##### **DA ALIENAÇÃO DOS LOTES**

Artigo 9º - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado alienar os lotes do Setor 13 – PARQUE INDUSTRIAL II, através de Minuta de Escritura Pública de Doação com Encargos, aos interessados na instalação ou ampliação de suas indústrias, comércios e/ou serviços, apresentando o projeto ou plano de instalação ou transferência, quando for o caso, mediante requerimento dirigido ao Prefeito Municipal, acompanhado dos seguintes documentos:

- A) Fotocópia autenticada dos atos constitutivos e posteriores alterações arquivadas na Junta Comercial do Estado de Rondônia;
- B) Certidão negativa de protesto de distribuição judicial e antecedente criminal dos diretores em seu último domicílio;
- C) Estudo preliminar ou projeto das edificações a serem feitas, acompanhadas de cronograma físico da execução das obras, detalhando as etapas de implantação, não podendo exceder a 180 dias para o início das obras, 02 (dois) anos para a conclusão da implantação, contados a partir da expedição da

Minuta de Escritura Pública de Doação com Encargos.

- D) O pagamento da infra-estrutura básica do Setor 13 Parque Industrial II.

§ ÚNICO – O descumprimento dos prazos consignados na alínea “c” implicará na perda doada com encargos, retenção das benfeitorias úteis ou necessárias, sem direito a indenização, resguardando ainda o direito de perda e danos por parte do Município, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial.

Artigo 10º – Os terrenos doados às empresas, poderão ser hipotecados para garantia de financiamentos concedidos por entidades do Sistema Financeiro Nacional, desde que os financiamentos sejam para aplicação dos recursos no cumprimento das cláusulas estabelecidas na Minuta de Escritura Pública de Doação com Encargos.

Artigo 11 – Os terrenos doados através da presente Lei, não poderão ser alienados de qualquer forma pelo prazo de 06 (seis) anos, a contar da data da emissão da Minuta de Escritura Pública de Doação com Encargos, a não ser na hipótese de garantia, de conformidade com o artigo 10, ou em casos excepcionais, com a anuência expressa do Prefeito Municipal, após análise individualizada, e desde que tenham transcorrido 01 (dois) anos do referido instrumento de doação com encargos.

Artigo 12 – A infra-estrutura básica a ser implantada no Setor 13 – Parque Industrial II e que servirá de parâmetro para o cálculo do custo de implantação que será rateada entre os donatários, compreende:

- A) Demarcação topográfica;
- B) Limpeza e abertura do sistema viário;
- C) Revestimento primário (encascalhamento);
- D) Meio-fio e sarjeta;
- E) Rede de distribuição de água potável;
- F) Rede de distribuição de energia elétrica em alta tensão;
- G) Elaboração dos projetos das redes elétricas e água potável.

Artigo 13 – O custo para a implantação da infra-estrutura será orçado na data, e por metro quadrado de terreno.

§ 1º – O valor resultante poderá ser pago em até 05 (cinco) vezes, em prestações mensais e consecutivas, que serão necessariamente fixadas em Bônus do Tesouro Nacional, ou outro parâmetro que venha a ser instituído pelo Governo Federal.

§ 2º - O não pagamento nos prazos estabelecidos dos custos de implantação da infra-estrutura básica, implicará na perda da área doada nas mesmas condições estatuídas no parágrafo único do art. 9º.

Artigo 14 – A avaliação prévia, para efeito da expedição da Minuta de Escritura Pública de Doação com Encargos, será calculada na época da doação, tendo como parâmetro o valor comercial da área a ser doada.

## **SEÇÃO V**

### **DISPOSIÇÃO TRANSITÓRIA**

Artigo 15 – Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a regularizar e expedir a Minuta de Escritura Pública de Compra e Venda do lote 01 da quadra 06 à EUCATUR – Empresa união Cascavel de Transportes de Turismo Ltda, por terem sido cumpridos às exigência de início e término das obras e a atividade iniciada.

## **SEÇÃO VI**

### **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Artigo 16 – A locação das edificações no Setor 13 – Parque Industrial II, obedecerá aos seguintes critérios:

- A) Afastamento frontal – 10,00 m (dez metros)
- B) Afastamento lateral – 6,00 m (seis metros)
- C) Afastamento de fundo – 6,00 m (seis metros)

§ ÚNICO – Nas áreas compreendidas pelos afastamentos acima descritos, somente será permissível a edificação de guaritas de controle e/ou vigia.

Artigo 17 – Todas as edificações construídas no Setor 13 – Parque Industrial II, serão obrigatoriamente em alvenaria, permitindo-se o uso de madeira na estrutura de cobertura, forro, divisória e esquadrias.

Artigo 18 – Nas construções de muros, alambrados e cercas é obrigatório obedecer ao corte chanfrado de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

Artigo 19 – Todas as construções obedecerão as disposições contidas nas legislações Federal, Estadual e Municipal, pertinentes ao assunto inclusive no que diz respeito aos tratamentos antipoluentes, em todos os sentidos.



00008

## SEÇÃO VII

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 20 – As normas instituídas por esta Lei, deverão constar obrigatoriamente da Minuta de Escritura Pública de Doação com Encargos.

Artigo 21 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Vilhena (RO), 22 de novembro de 1989.

Dr EDÉLCIO VIEIRA  
Procurador Geral

LORIVALDO RENATO RUTTMANN  
Prefeito

RENATO GUIRAUD  
Secretário Mun. de Planejamento



MUNICÍPIO DE  
**VILHENA**  
TERRAS



## RELATÓRIO TÉCNICO ANÁLISE DE PROCESSO

PROCESSO	1151/2024
ASSUNTO	ALTERAÇÃO DE LEI
INTERESSADO	Município de Vilhena

DATA:
24/01/2024

### 1. Local:

Setor 13, Vilhena – Rondônia.

### 2. Características do objeto

3. O objeto trata-se da solicitação de solicitação de alteração da LEI MUNICIPAL Nº 283/89 que versa sobre o uso e ocupação do solo do Setor 13, localizada dentro do perímetro urbano do município de Vilhena.

### 4. Descrição das observações

4.1. **Acesso:** Todo o setor.

4.2. **Entorno:** O setor foi criado para atividade exclusivamente industrial, apesar da regularização fundiária com característica residencial nas quadras 02 e 26.

### 5. Conclusão

A ocupação do solo no referido setor é disciplinada pela LEI MUNICIPAL Nº 283/89. A exigência de recuos elevados são exigências urbanísticas que se reproduzem ao longo de anos por profissionais que assim aprendem na faculdade e ao se tornarem servidores públicos reproduzem sem reflexão.

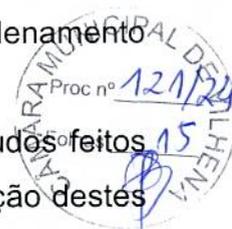
Entendia-se na década de 1930 que os recuos nas edificações promoviam salubridade e se demonstrou desde a década de 1960 que o saneamento básico é que promove a saúde pública, o excesso de recuos contribui pra o impedimento de implantação de fachadas ativas onde as edificações contribuem para a segurança do pedestre e vice-versa, conceito adotado e defendido pelo urbanismo contemporâneo.

O importante observar no planejamento urbano em relação aos índices urbanísticos a eficiência do aproveitamento do solo e a reserva de taxa de permeabilidade e taxa de ocupação, que implicam no impacto de alagamento e enchentes.



Nesse sentido não é inteligente continuar reproduzindo excessivos recuos sem finalidade urbanística existindo outras maneiras de garantir o bom ordenamento urbano.

Sendo assim, em encontro com o que se planeja para a cidade nos estudos feitos para o zoneamento urbano, considera-se urbanisticamente viável a alteração destes recuos e recomenda-se a alteração da supracitada lei com a seguinte indicação de texto:



Onde se lê:

Artigo 16 - A locação das edificações no Setor 13 – Parque Industrial II, obedecerá aos seguintes critérios:

- A) Afastamento frontal – 10,00 m (dez metros)
- B) Afastamento lateral – 6,00 m (seis metros)
- C) Afastamento de fundo – 6,00 m (seis metros)

§ ÚNICO – Nas áreas compreendidas pelos afastamentos acima descritos, somente será permissível a edificação de guaritas de controle e/ou vigia.

Lê-se:

Artigo 16 - A locação das edificações no Setor 13 – Parque Industrial II, obedecerá aos seguintes critérios:

- A) Afastamento frontal – 4,00 m (quatro metros)
- B) Afastamento lateral – Sem recuo, desde que não haja abertura para o vizinho, em caso de abertura respeitar o disposto no Código Civil.
- C) Afastamento de fundo – Sem recuo, desde que não haja abertura para o vizinho, em caso de abertura respeitar o disposto no Código Civil.

1º § – Nas áreas compreendidas pelos afastamentos acima descritos, somente será permissível a edificação de guaritas de controle e/ou vigia.

2º § – Nos lotes de esquina deverá ser mantido recuo lateral de 2,00 m (dois metros) para uma das ruas.

Onde se lê:

Artigo 17 – Todas as edificações construídas no Setor 13 – Parque Industrial II, serão obrigatoriamente em alvenaria, permitindo-se o uso de madeira na estrutura de cobertura, forro, divisória e esquadrias.

Lê-se:

Artigo 17 – As construções deverão observar o disposto no Código de Obras Municipal.

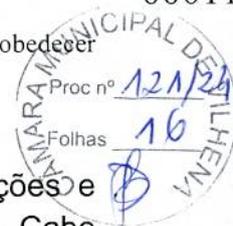
Onde se lê:

Artigo 18 – Nas construções de muros, alambrados e cercas é obrigatório obedecer ao corte chanfrado de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

-se:



Artigo 18 – Nas construções de muros, alambrados e cercas é obrigatório obedecer ao corte chanfrado de 2,00 m (dois metros).



Essa autorização não substitui a necessidade de atendimento das legislações e normas pertinentes a implantação e funcionamento do estabelecimento supra. Cabe ao interessado observar as demais licenças e aprovações nos órgãos competentes conforme natureza das atividades desenvolvidas.

**Sem mais, é o parecer.**

Vilhena, 24 de Janeiro de 2024.

**Lucas Santos Veronese Varanda**  
Arquiteto e Urbanista CAU A166849-8

