



PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE VILHENA
Procuradoria Geral do Município



Ofício nº 559/2025 - PGM

Vilhena, 9 de outubro de 2025.

Exm^o. Sr.

Celso Eduardo Machado
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES
Nesta.

Senhor Presidente,

Submete-se à elevada apreciação desta Casa Legislativa o Projeto de Lei nº 7.257, de 9 de outubro de 2025, que dispõe sobre a Disciplina, o Parcelamento, o Uso e a Ocupação do Solo no Setor 21 e dá outras providências, em conformidade com as competências constitucionais do Município para ordenação do solo urbano, nos termos do art. 30, VIII, da Constituição Federal, a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e a Lei Orgânica do Município de Vilhena.

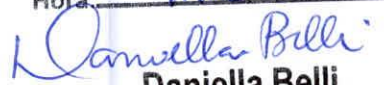
Requer-se que seja conferida ao referido projeto à necessária tramitação, conforme preceitua o Regimento Interno desta Casa Legislativa.

Atenciosamente,

FLORI CORDEIRO DE MIRANDA JÚNIOR
PREFEITO

CÂMARA MUNICIPAL DE VILHENA
DIRETORIA LEGISLATIVA

Data: 15/10/25
Hora: 9h25


Daniella Belli
Matrícula nº 400005



Assinado por: FLORI CORDEIRO DE MIRANDA JUNIOR 09/10/2025
13:45:04 DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE



Assinatura eletrônica - Identificador: c9f70325-d26c-4217-a115-4cb461fafef2 - Página 2 / 2



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE VILHENA
Procuradoria Geral do Município**



PROJETO DE LEI Nº 7 257 /2025

M E N S A G E M

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Excelentíssimos Senhores Vereadores,

Submete-se à elevada consideração de Vossas Excelências o anexo Projeto de Lei que disciplina o parcelamento, uso e ocupação do solo do Setor 21, em conformidade com as competências constitucionais do Município para ordenação do solo urbano, nos termos do art. 30, VIII, da Constituição Federal, a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e a Lei Orgânica do Município de Vilhena.

Esclarece-se que a propositura insere-se legitimamente no âmbito das competências municipais para dispor sobre assuntos de interesse local, em consonância com os princípios e diretrizes estabelecidos pela Lei Federal nº 10.257/2001, Estatuto da Cidade, que em seu Art. 2º define como objetivo da política urbana “ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana.

Em virtude da significativa atualização dos parâmetros urbanísticos proposta e da necessidade de conferir maior clareza, segurança jurídica e coerência sistêmica à regulação do Setor 21, optou-se pela edição de um novo ato normativo, que consolida e moderniza integralmente o regime jurídico da área, em substituição ao modelo anterior.

A propositura insere-se legitimamente no âmbito das competências municipais para dispor sobre assuntos de interesse local, alinhando-se aos princípios e diretrizes do Estatuto da Cidade, que tem por objetivo, ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana.

Destacam-se, como diretrizes aplicáveis ao presente caso: a ordenação e controle do uso do solo, visando evitar a utilização inadequada dos imóveis urbanos; a integração e compatibilidade entre atividades urbanas, fomentando o desenvolvimento socioeconômico municipal; a adequação dos instrumentos de política urbana, privilegiando investimentos geradores de bem-estar geral; e a simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo.



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE VILHENA
Procuradoria Geral do Município**



Dentre as principais inovações trazidas pelo novo diploma legal, destacam-se: a atualização e detalhamento das atividades permitidas no Setor 21, com base na Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE, o estabelecimento de parâmetros urbanísticos claros e modernizados para taxas de ocupação, afastamentos e cortes chanfrados em esquinas e a consolidação em um único texto legal de todas as regras aplicáveis, eliminando dispersões normativas e facilitando a sua aplicação e fiscalização.

Estas alterações são fundamentais para otimizar o uso do solo urbano, incentivar investimentos privados, gerar empregos e fomentar atividades econômicas diversificadas, sempre em consonância com o interesse público e o desenvolvimento integrado e sustentável do Município.

Confiando no compromisso desta Casa Legislativa com o desenvolvimento ordenado e sustentável do Município, solicita-se a aprovação do projeto no rito ordinário previsto no Regimento Interno da Câmara de Vereadores de Vilhena - Resolução nº 30, de 7 de fevereiro de 2002.

Atenciosamente,

FLORI CORDEIRO DE MIRANDA JUNIOR
Prefeito



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE VILHENA
Procuradoria Geral do Município**



PROJETO DE LEI Nº 7.257, DE 9 DE OUTUBRO DE 2025

DISPÕE SOBRE A DISCIPLINA, O PARCELAMENTO, O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO NO SETOR 21 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

LEI:

Art. 1º Fica disciplinado o Parcelamento, o Uso e a Ocupação do Solo no Setor 21, caracterizado como Zona de Uso Exclusivamente Residencial - ZRE.

Art. 2º Para efeito desta Lei, adotam-se os seguintes termos e suas definições:

- I - Alinhamento: linha de divisa do lote urbano com o logradouro público;
- II - Afastamento frontal: distância do ponto mais próximo do edifício ao alinhamento;
- III - Afastamento lateral: distância do ponto mais próximo do edifício ao limite lateral do lote;
- IV - Afastamento do fundo: distância do ponto mais próximo do edifício ao limite ao 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 - Zona de Uso Exclusivamente Residencial - ZRE: áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial, com predominância de lotes de médio porte.

Art. 3º São permitidos no setor os grupos, as classes e as subclasses das atividades econômicas, relacionadas no Anexo Único desta Lei, identificadas conforme a Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE.

Art. 4º A taxa de ocupação mínima do setor será de 12% (doze por cento).

Art. 5º A taxa de ocupação máxima do setor observará:

- I - 70% (setenta por cento) para construções residenciais; e
- II - 85% (oitenta e cinco por cento) para as construções comerciais.

Art. 6º A locação das edificações obedecerá aos seguintes afastamentos mínimos:

- I - frontal: 3,00 m (três metros);
- II - laterais: 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), sendo facultada a construção junto à divisa, desde que sem aberturas; e
- III - fundo: 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), sendo facultada a construção na divisa, desde que sem aberturas;



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE VILHENA
Procuradoria Geral do Município**



Parágrafo único. Nos lotes de esquina, a edificação deverá observar o recuo:

I - frontal: de 3,00 m (três metros); e

II - 2,00 m (dois metros) para o outro logradouro.

Art. 7º Somente serão permitidas edificações residenciais ou comerciais em alvenaria.

Parágrafo único. Admite-se o emprego de madeira na estrutura da cobertura, nos forros e em paredes internas em lambri ou madeirite.

Art. 8º Para as edificações comerciais, é permitida a construção nos alinhamentos frontal e lateral, devendo, ainda, ser obedecido o corte chanfrado de 2,00 m (dois metros) para as localizadas em esquina.

Art. 9º Todas as construções obedecerão às disposições do Código de Obras, Código de Postura e à Lei de Zoneamento e quaisquer outras legislações municipais pertinentes ao assunto.

Art. 10. Fica revogada a Lei nº 1.036, de 15 de março de 1999.

Art. 11. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, Paço Municipal

Vilhena, 7 de outubro de 2025.

FLORI CORDEIRO DE MIRANDA JUNIOR
Prefeito



**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE VILHENA
Procuradoria Geral do Município**



PROJETO DE LEI Nº 7-257, DE 7 DE OUTUBRO DE 2025

ANEXO ÚNICO

Lista de Atividades Permitidas no Setor

- mercearias e/ou mercados;
- açougues;
- padarias ou confeitarias;
- frutarias;
- farmácias;
- supermercados;
- papelaria ou livraria;
- oficinas e reparos de aparelhos eletrodomésticos de pequeno porte;
- oficinas de artesanato;
- barbearias, salões de beleza, cabeleireiros e manicures;
- escritórios em geral, como representações comerciais, engenharia, arquitetura, agrimensura, contabilidade e atividades assemelhadas;
- fabricação de produtos minerais não-metálicos;
- organizações religiosas, filantrópicas, filosóficas e assemelhadas.

Gabinete do Prefeito, Paço Municipal
Vilhena, 9 de outubro de 2025.

FLORI CORDEIRO DE MIRANDA JUNIOR

Prefeito



Assinado por: FLORI CORDEIRO DE MIRANDA JUNIOR 09/10/2025
13:45:03 DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE





PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE VILHENA
SECRETARIA MUNICIPAL
DE TERRAS



NOTA TÉCNICA 62/2025			
Assunto	ALTERAÇÃO DE LEI DO SETOR 21		
Interessado	EDISON SCHMIDTKE WENDLAND		
Processo	15147/2025		
Relator	LUCAS SANTOS VERONESE VARANDA		
Órgão	Secretaria Municipal de Terras de Vilhena	Data	15 de setembro de 2025

1. Local:

SETOR 21, Vilhena – Rondônia.

2. Características do objeto

O objeto trata-se de inclusão de atividades do SETOR 21, regido pela LEI N° 1.036/99.

3. Descrição das observações

3.1. Entorno: O setor possui característica predominantemente residencial e comercial.

3.2. Já é interesse do município em seus estudos para revisão do Plano Diretor, em promover a atualização de legislações consideradas ultrapassadas pela literatura.

4. Análise e conclusão

O requerente de fato exerce há anos a atividade no setor em tela e está locado em avenida principal que comporta sua atividade e outras de médio impacto. O Cnae refere-se à fabricação de artefatos cimentícios pré-moldados como paver, manilha e etc. Nesse sentido considera-se **viável urbanisticamente** a autorização com a seguinte sugestão de texto.

ONDE SE LÊ:

(...) Artigo 3º - É permissível os seguintes estabelecimentos prestadores de serviços:

- I Pequenas oficinas e reparos de aparelhos eletrodomésticos;
- II Oficinas de artesanatos;
- III Barbearias;
- IV Salões de beleza, cabeleireiros e manicures;
- V Pequenos escritórios;

Artigo 4º - A taxa de ocupação mínima para este loteamento será de 12% (doze por cento).



PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE VILHENA
SECRETARIA MUNICIPAL
DE TERRAS



Artigo 5º - A taxa de ocupação máxima para residência será de 50% (cinquenta por cento) e para as construções comerciais de 70% (setenta por cento).

Artigo 6º - A locação das edificações obedecerá aos seguintes afastamentos mínimos:

- a) Frontal 4,00 m (quatro metros);
- b) Laterais 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);
- c) Fundo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros)

Parágrafo Único – Nos lotes de esquina a edificação deverá ter, além do recuo frontal de 4,00 m (quatro metros), 2,00 m (dois metros) de recuo para o outro logradouro.

Artigo 7º - Somente serão permitidas edificações residenciais ou comerciais em alvenaria.

Parágrafo Único – Admite-se o emprego de madeira na estrutura da cobertura, nos forros e em paredes internas em lambri ou madeirite.

Artigo 8º - Para as edificações comerciais é permitida a construção nos alinhamentos frontal e lateral, devendo, ainda, ser obedecido o corte chanfrado de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), para aqueles localizados em esquina. (...)

Lê-se:

(...) Artigo 3º - É permissível os seguintes estabelecimentos prestadores de serviços:

- I Pequenas oficinas e reparos de aparelhos eletrodomésticos;
- II Oficinas de artesanatos;
- III Barbearias;
- IV Salões de beleza, cabeleireiros e manicures;
- V Pequenos escritórios;

Parágrafo único. Fica autorizada a atividade de Fabricação de produtos minerais não-metálicos e seus grupos, classes e subclasses na quadra 07 do setor.

Artigo 4º - A taxa de ocupação mínima para este loteamento será de 12% (doze por cento).

Artigo 5º - A taxa de ocupação máxima para residência será de 70% (setenta por cento) e para as construções comerciais de 85% (oitenta e cinco por cento).

Artigo 6º - A locação das edificações obedecerá aos seguintes afastamentos mínimos:

- a) Frontal: 3,00 m (três metros);
- b) Laterais: 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), sendo facultada a construção junto à divisa, desde que sem aberturas;
- c) Fundo: 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), sendo facultada a construção junto à divisa, desde que sem aberturas;



PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE VILHENA
SECRETARIA MUNICIPAL
DE TERRAS



Parágrafo Único – Nos lotes de esquina a edificação deverá ter, além do recuo frontal de 3,00 m (três metros), 2,00 m (dois metros) de recuo para o outro logradouro.

Artigo 7º - Somente serão permitidas edificações residenciais ou comerciais em alvenaria.

Parágrafo Único – Admite-se o emprego de madeira na estrutura da cobertura, nos forros e em paredes internas em lambri ou madeirite.

Artigo 8º - Para as edificações comerciais é permitida a construção nos alinhamentos frontal e lateral, devendo, ainda, ser obedecido o corte chanfrado de 2,00 m (dois metros), para aqueles localizados em esquina. (...)

Atenciosamente.

Vilhena, 15 de setembro de 2025.

Assinado por:
LUCAS SANTOS VERONESE VARANDA
***.544.952.**
oxy 15/09/2025 14:54

LUCAS SANTOS VERONESE VARANDA
Arquiteto e Urbanista/Esp. Planejamento Urbano
Mat. 14374



**MUNICÍPIO DE
VILHENA**
TERRAS



REQUERIMENTO

DADOS PESSOAIS

Nome: **EDISON SCHMIDTKE WENDLAND** Inscrito(a) no RG sob o nº **607416-66/RO**,
e CPF/CNPJ **13.525.520-15** Estado Civil: Casado, Residente e domiciliado(a): Rua
Jaman, quadra 07, lotes 5, 7 e 14, Setor 21, Município: VILHENA Estado: RO_ Celular:
69.98436-1925, E-mail: EDISONWENDLAND@GMAIL.COM

**SERVIÇO SOLICITADO
INCLUSÃO DE ATIVIDADE PARA SETOR 21**

OBSERVAÇÕES

A EMPRESA EDUARDO MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO EIRELI – ME,
INSCRITA NO CNPJ Nº 07.642.944/0001-01, VEM ATRAVÉS DESTA
SOLICITAR O ENQUADRAMENTO PARA A ATIVIDADE **23.30-3-99 -
FABRICAÇÃO DE OUTROS ARTEFATOS E PRODUTOS DE CONCRETO,
CIMENTO, FIBROCIMENTO, GESSO E MATERIAIS SEMELHANTES.**

**ENQUADRAMENTO NO ENDEREÇO: QUADRA 07, LOTES 5, 7 E 14,
SETOR 21.**

O MESMO ENCONTRA-SE COM A SUA ATIVIDADE NA CHÁCARA, MAIS
DEVIDO A MÃO-DE-OBRA DIFÍCIL, O MESMO COGITA ATÉ O
ENCERRAMENTO DAS ATIVIDADES,

A EMPRESA JÁ FUNCIONOU NESTE ENDEREÇO COM A ATIVIDADE
ACIMA, MAIS A UM TEMPO FOI TIRADA. E AGORA SOLICITAMOS A
INCLUSÃO NOVAMENTE PARA QUE A EMPRESA CONTINUE
OPERANTE, JÁ QUE O LOCAL CITADO É DE PROPRIEDADE PRÓPRIA
DO SOLICITANTE EDISON.

O requerente abaixo assinado, declara ainda, perante ao município e a terceiros, sob
as penas da lei, que responde administrativamente, cível e criminalmente, pela
veracidade das informações prestadas e documentações apresentadas, assumindo
total responsabilidade pelas mesmas, seja em juízo ou fora dele.



Documento assinado digitalmente
EDISON SCHMIDTKE WENDLAND
Data: 05/08/2025 09:00:44-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Assinatura: _____

Data: 04/08/2025.