



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



Ofício nº 343/2026 - PGM

Vilhena, 30 de abril de 2026.

Exmº. Sr.

Celso Eduardo Machado

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES

Nesta.

Assunto: Propositura de Lei

Senhor Presidente,

Temos a honra de submeter à elevada consideração dessa Casa Legislativa o incluso **Projeto de Lei nº 7436/2026**, que “Dispõe sobre o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Setor 3 e dá outras providências”.

A proposta consolida e moderniza a legislação urbanística do Setor 3, adequando a norma à realidade atual de ocupação e às diretrizes da política municipal de desenvolvimento urbano, nos termos do Estatuto da Cidade e da Lei Orgânica do Município.

As principais inovações são:

- ☐ Criação de Anexo Único com tabelas de atividades permitidas (Zona MD, Zona PR e Zona EP), organizadas por categoria (residencial, comércio, serviços, indústria madeireira existente), conforme Nota Técnica 29/2026 da SEMTER, com remissão à Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE.
- ☐ Manutenção dos parâmetros urbanísticos já atualizados pela Lei nº 6.469/2025: afastamento frontal de 3,00 m (geral); laterais e fundo sem recuo (exigindo 1,50 m apenas quando houver abertura); recuo lateral de 2,00 m para o outro logradouro em lotes de esquina; corte chanfrado de 2,00 m para edificações comerciais em esquina; taxa de ocupação máxima de 70% (residencial) e 90% (comercial), com manutenção da taxa mínima de 10%.
- ☐ Revogação expressa de todas as leis anteriores que disciplinavam o Setor 3, eliminando a dispersão normativa e conferindo segurança jurídica.

Na certeza de acolhida, subscrevemo-nos com votos de elevada estima.

FLORI CORDEIRO DE MIRANDA JUNIOR

Prefeito

CÂMARA MUNICIPAL DE VILHENA
DIRETORIA LEGISLATIVA

Data: 04/05/2026
Hora: 13h

Daniella Belli
Daniella Belli
Matrícula nº 400005



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



PROJETO DE LEI Nº 7.436 /2026

MENSAGEM

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Excelentíssimos Senhores Vereadores,

Submete-se à elevada consideração de Vossas Excelências o anexo **Projeto de Lei nº 7.436 /2026**, que disciplina o parcelamento, uso e ocupação do solo do Setor 3 – Parque Industrial II, em conformidade com as competências constitucionais do Município para ordenação do solo urbano, na forma do Art. 30, VIII, CF, da Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade, da Lei Federal nº 6.766/1979 e da Lei Orgânica do Município de Vilhena.

O Setor 03 foi originalmente aprovado pela Lei Municipal nº 2.298/2007, com posterior atualização dos parâmetros urbanísticos pela Lei nº 6.469/2025, definindo os afastamentos, taxas de ocupação, corte chanfrado e ampliação das atividades permitidas pela Lei nº 5.085/2019. Contudo, a legislação ainda apresentava dispersão normativa e ausência de uma listagem clara e sistemática das atividades permitidas por zona.

Em face disso, a Secretaria Municipal de Terras SEMTER elaborou a Nota Técnica 29/2026, recomendando a adoção de um Anexo Único em formato de tabelas por zona: MD, PR e EP, com detalhamento das atividades econômicas permitidas, técnica já adotada em outras atualizações legislativas municipais, conferindo maior clareza e segurança jurídica.

A presente proposta consolida em um único diploma legal todas as regras aplicáveis ao Setor 3, revogando expressamente a Lei nº 2.298/2007 e todas as leis que a alteraram (Leis nº 3.722/2013, 5.085/2019 e 6.469/2025), com a manutenção dos parâmetros urbanísticos atualmente em vigor, apenas com redação aprimorada e organização sistemática:

- Zonas: Zona de Uso Misto Diversificado (MD) – Zona A; Zona Predominantemente Residencial (PR) – Zona B (atualmente sem áreas delimitadas, mantida para efeito normativo); Zona de Equipamento Público (EP) – Zona C.
- Afastamentos: frontal 3,00 m; laterais e fundo sem recuo, exigindo-se 1,50 m apenas quando houver abertura; para lotes de esquina: recuo frontal 3,00 m e recuo lateral 2,00 m para o outro logradouro.
- Corte chanfrado: 2,00 m para edificações comerciais em lotes de esquina.
- Taxa de ocupação: mínima de 10% (dez por cento); máxima de 70% (setenta por cento) para edificações residenciais e 90% (noventa por cento) para comerciais.
- Construções em madeira: vedadas para novas edificações, ressalvadas as existentes; edificações comerciais em alvenaria, concreto ou estrutura metálica, admitido madeiramento em cobertura e forro.
- As atividades permitidas foram organizadas nas Tabelas 1, 2 e 3 do Anexo Único, com remissão à Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE, garantindo atualização dinâmica por decreto, se necessário.



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



A medida não compromete a salubridade, a segurança nem a função social da propriedade, ao contrário, promove tratamento isonômico, racionaliza o uso do solo e estimula investimentos compatíveis com a vocação do setor.

Confiamos no compromisso desta Casa Legislativa com o desenvolvimento ordenado e sustentável do Município, razão pela qual solicitamos a aprovação do presente projeto.

Atenciosamente,

FLORI CORDEIRO DE MIRANDA JUNIOR

Prefeito



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



PROJETO DE LEI Nº 7.436, DE 30 DE ABRIL DE 2026

DISPÕE SOBRE A DISCIPLINA, O PARCELAMENTO, O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO NO SETOR 3 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

LEI:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica disciplinado o parcelamento, o uso e a ocupação do solo do Setor 3, localizado no perímetro urbano de Vilhena, nos termos desta Lei.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei, adotam-se as seguintes definições:

- I – Alinhamento: linha divisória entre o lote urbano e o logradouro público;
- II – Afastamento frontal: distância horizontal entre o ponto mais próximo da edificação e o alinhamento;
- III – Afastamento lateral: distância entre a edificação e o limite lateral do lote;
- IV – Afastamento de fundo: distância entre a edificação e o limite oposto à testada;
- V – Taxa de ocupação: relação entre a área da projeção da edificação e a área total do terreno;
- VI – Lote de esquina: lote situado no encontro de dois logradouros públicos.

CAPÍTULO II

DO ZONEAMENTO E USOS PERMITIDOS



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



Art. 3º Para efeito normativo, o Setor 3 fica subdividido nas seguintes zonas:

I – Zona A - Zona de Uso Misto Diversificado - MD: destinada à localização de usos residenciais, comerciais, de prestação de serviços, indústria madeireira já existente e demais atividades compatíveis, na forma da Tabela 1 do Anexo Único desta Lei;

II – Zona B - Zona Predominantemente Residencial - PR: destinada primordialmente à função habitação permanente e demais atividades compatíveis, na forma da Tabela 2 do Anexo Único desta Lei.

III – Zona C: Zona de Equipamento Público - EP: destinada à localização de equipamentos públicos e comunitários, na forma da Tabela 3 do Anexo Único desta Lei, compreendendo as quadras 73 (Lote 2), 93, 99 (Lote 2), 106, 110 e 116.

Art. 4º A Zona A - MD compreende todas as quadras do Setor 3, exceto as quadras indicadas no inciso III, do art. 3º, desta Lei.

Art. 5º São permitidas em cada zona as atividades econômicas relacionadas nas respectivas tabelas do Anexo Único, identificadas por categoria, devendo ser observadas as correspondentes classes e subclasses da Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE, bem como as demais normas municipais, estaduais e federais aplicáveis.

Parágrafo único. As atividades previstas neste artigo deverão observar a legislação urbanística, ambiental, sanitária, de segurança, prevenção contra incêndio e demais normas aplicáveis, inclusive quanto ao controle e tratamento de efluentes, resíduos, ruídos e emissões, quando couber.

CAPÍTULO III

DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Art. 6º A taxa de ocupação no Setor 3 obedecerá aos seguintes índices:

I – mínima: 10% (dez por cento) para qualquer uso;

II – máxima: 70% (setenta por cento) para edificações residenciais e 90% (noventa por cento) para edificações comerciais.

Art. 7º Os afastamentos mínimos obrigatórios para as edificações no Setor 03 são:



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



I – frontal: 3,00 m (três metros);

II – laterais: sem recuo, exceto quando houver abertura (portas, janelas, respiros ou quaisquer vãos), hipótese em que será obrigatório o afastamento de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);

III – fundo: sem recuo, exceto quando houver abertura, hipótese em que será obrigatório o afastamento de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 1º Nos lotes de esquina, a edificação deverá observar, além do recuo frontal de 3,00 m (três metros), o recuo de 2,00 m (dois metros) para o outro logradouro.

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

Art. 8º Para as edificações comerciais, é permitida a construção no alinhamento frontal do terreno, observado o corte chanfrado de 2,00 m (dois metros) nos lotes de esquina.

Parágrafo único. O disposto no caput deste artigo aplica-se também à construção de muros, grades, alambrados e outras divisórias.

Art. 9º As construções deverão ser obrigatoriamente em alvenaria, concreto ou estrutura metálica, admitindo-se o emprego de madeira na estrutura da cobertura e forro.

§ 1º É vedada a construção de novas edificações em madeira do tipo precário (tábuas serradas e mata-juntas), ressalvadas as construções existentes anteriormente à data de publicação desta Lei.

§ 2º As obrigatoriedades do *caput* deste artigo não se aplicam às construções em madeira já existentes, regularmente consolidadas.

Art. 10. Todas as construções deverão obedecer, ainda, às disposições do Código de Obras, Código de Posturas e demais legislações municipais pertinentes.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 11. Fica o Poder Executivo autorizado a regulamentar, por decreto, a identificação das atividades por CNAE nas tabelas do Anexo Único, bem como a atualizar a



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



descrição das atividades permitidas, observadas as categorias e a compatibilidade com a zona.

Art. 12. Ficam revogadas:

I – a Lei Municipal nº 2.298, de 23 de novembro de 2007;

II – a Lei Municipal nº 3.722, de 26 de agosto de 2013;

III – a Lei Municipal nº 5.085, de 7 de junho de 2019;

IV – a Lei Municipal nº 6.469, de 13 de março de 2025; e

V – quaisquer outras disposições em contrário que disciplinem o Setor 3.

Art. 13. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Paço Municipal, Gabinete do Prefeito
Vilhena, 30 de abril de 2026.

FLORI CORDEIRO DE MIRANDA JUNIOR
Prefeito



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



PROJETO DE LEI Nº 7.436, DE 30 DE ABRIL DE 2026

**ANEXO ÚNICO
ZONA DE USO INDUSTRIAL PREDOMINANTE**

TABELA 1 - ZONA A – ZONA DE USO MISTO DIVERSIFICADO	
Categoria	Atividades permitidas:
Residencial	Residências uni e multifamiliares.
Indústria	Indústria madeireira já existente (unicamente as preexistentes à publicação desta Lei).
Comércio	Comércio atacadista e varejista; comércio varejista de peças e acessórios novos para veículos automotores; comércio varejista de peças e acessórios usados para veículos automotores.
Serviços e atividades de apoio	Artesanato; hotéis; pensões; dormitórios; bares; escritórios em geral; oficinas de reparos de veículos leves; serviços de manutenção e reparação mecânica de veículos automotores; serviços de instalação, manutenção e reparação de acessórios para veículos automotores; manutenção e reparação de máquinas e aparelhos de refrigeração e ventilação para uso industrial e comercial; serviços de telecomunicações com e sem fio; obras de infraestrutura para energia elétrica, telecomunicações, água, esgoto e transporte por dutos; instalação de aparelhos para recepção, conversão, emissão e transmissão ou regeneração de voz, imagens ou outros dados; aluguel de outras máquinas e equipamentos comerciais e industriais.
TABELA 2 – ZONA B – ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL	
Categoria	Atividades permitidas:
Residencial	Residências uni e multifamiliares.
Comércio	Comércio atacadista e varejista; comércio varejista de peças e acessórios novos e usados para veículos automotores.
Serviços	Artesanato; hotéis; pensões; dormitórios; bares; escritórios em geral; oficinas de reparos de veículos leves; serviços de manutenção e reparação mecânica de veículos automotores; serviços de instalação, manutenção e reparação de acessórios para veículos automotores; manutenção e reparação de máquinas e aparelhos de refrigeração e ventilação para uso industrial e comercial; serviços de telecomunicações com e sem fio; obras de infraestrutura para energia elétrica, telecomunicações, água, esgoto e transporte por dutos; instalação de aparelhos para recepção, conversão, emissão e transmissão ou regeneração de voz, imagens ou outros dados; aluguel de outras máquinas e equipamentos comerciais e industriais.
TABELA 3 - ZONA C – ZONA DE EQUIPAMENTO PÚBLICO (EP)	
Categoria	Atividades permitidas:
Institucional	Equipamentos públicos e comunitários; unidades administrativas públicas; atividades públicas de educação, saúde, assistência social, segurança, cultura, esporte e lazer; demais usos institucionais compatíveis com a destinação de equipamento público.

Paço Municipal, Gabinete do Prefeito
Vilhena, 30 de abril de 2026.

FLORI CORDEIRO DE MIRANDA JUNIOR
Prefeito



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



EM BRANCO



Assinado por: FLORI CORDEIRO DE MIRANDA JUNIOR 30/04/2026
14:34:11 DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE



À PREFEITURA DE VILHENA - RO

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

Ao Sr. Responsável SEMPLAN

REQUERIMENTO

A empresa **JONATHAN ROGER SANTANA DE OLIVEIRA REFRIGERAÇÃO - ME** pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob nº 49.213.746/0001-72, estabelecida na Avenida Presidente Tancredo Neves, nº 11679 Sala D. Bairro Setor 13, representado por seu Procurador Jonathan Roger Santana De Oliveira, inscrito no CPF sob nº [REDACTED], telefone [REDACTED], Solicita a Inclusão de Atividades, afim de abertura por alteração do endereço localizado na **Rua 302 (Viviane P. Moraes) 5926 ST003 QD023 LT003 Cep. 76.988-002**, onde será exercida no local e escritório, pois a atividade abaixo descrita não está apta para ser desempenhada na área:

- 45.20-0-01 - Serviços de manutenção e reparação mecânica de veículos automotores.
- 33.14-7-07 - Manutenção e reparação de máquinas e aparelhos de refrigeração e ventilação para uso industrial e comercial
- 45.20-0-07 - Serviços de instalação, manutenção e reparação de acessórios para veículos automotores
- 45.30-7-03 - Comércio a varejo de peças e acessórios novos para veículos automotores



- **45.30-7-04 - Comércio a varejo de peças e acessórios usados para veículos automotores**

Obs.: e-mail – maiarefrigerar@gmail.com

69-999712227

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

Vilhena-RO, 18 de setembro de 2025.

JONATHAN ROGER
SANTANA DE
OLIVEIRA
REFRIGERACAO: [REDACTED]
3746000172

Assinado de forma digital por
JONATHAN ROGER SANTANA
DE OLIVEIRA
REFRIGERACAO [REDACTED]
172
Dados: 2025.09.18 17:52:04
-03'00'

JONATHAN ROGER SANTANA DE OLIVEIRA



**CONSOLIDAÇÃO DO INSTRUMENTO DE INSCRIÇÃO
JONATHAN ROGER SANTANA DE OLIVEIRA REFRIGERAÇÃO**

CLÁUSULA PRIMEIRA: O empresário individual adotará como nome empresarial de **JONATHAN ROGER SANTANA DE OLIVEIRA REFRIGERAÇÃO** e usará a expressão **Maia Refrigeração Automotiva** como nome fantasia.

CLÁUSULA SEGUNDA: O Empresário Individual tem sua sede no seguinte endereço: Avenida Presidente Tancredo Neves, nº 11679, Sala D, Setor 13 Cep 76.987-698, no município de Vilhena/RO.

CLÁUSULA TERCEIRA: O capital social é de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), totalmente subscrito e integralizado, em moeda corrente do País.

CLÁUSULA QUARTA: O Empresário Individual iniciou suas atividades no dia 17/01/2023 e seu prazo de duração será por tempo indeterminado.

CLÁUSULA QUINTA: O Empresário Individual tem por objeto o exercício das seguintes atividades econômicas: Serviços de manutenção e reparação mecânica de veículos automotores; Serviços de instalação, manutenção e reparação de acessórios para veículos automotores; Manutenção e reparação de máquinas e aparelhos de refrigeração e ventilação para uso industrial e comercial; Comércio a varejo de peças e acessórios novos para veículos automotores; Comércio a varejo de peças e acessórios usados para veículos automotores.

Parágrafo único: E exerce as seguintes atividades

4520-0/01 Serviços de manutenção e reparação mecânica de veículos automotores;

4520-0/07 Serviços de instalação, manutenção e reparação de acessórios para veículos automotores;

3314-7/07 Manutenção e reparação de máquinas e aparelhos de refrigeração e ventilação para uso industrial e comercial;

4530-7/03 Comércio a varejo de peças e acessórios novos para veículos automotores;

4530-7/04 Comércio a varejo de peças e acessórios usados para veículos automotores.

CLÁUSULA SEXTA: O empresário declara, sob as penas da lei, inclusive que são verídicas todas as informações prestadas neste instrumento e quanto ao disposto no artigo 299 do Código Penal, não estar impedido de exercer atividade empresária e não possuir outro registro como Empresário Individual no País.

CLÁUSULA SETIMA: PORTE EMPRESARIAL – O empresário declara que a atividade se enquadra em **Microempresa - ME**, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, e que não se enquadra em qualquer das hipóteses de exclusão relacionadas no § 4º do art. 3º da mencionada lei. (art. 3º, I, da Lei Complementar nº 123, de 2006)



CLÁUSULA OITAVA: Fica eleito o Foro da Comarca de Vilhena/RO, para qualquer ação fundada neste instrumento, renunciando-se a qualquer outro por muito especial que seja.

Assina este instrumento de alteração, em única via destinada ao registro e arquivamento na Junta Comercial do Estado de Rondônia, para que produza os efeitos legais.

Vilhena/RO, 12 de setembro de 2024

JONATHAN ROGER SANTANA DE OLIVEIRA
Empresario individual



ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa JONATHAN ROGER SANTANA DE OLIVEIRA REFRIGERAÇÃO consta assinado digitalmente por:

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)	
CPF/CNPJ	Nome
[REDACTED]	JONATHAN ROGER SANTANA DE OLIVEIRA

CERTIFICO O REGISTRO EM 24/09/2024 11:15 SOB N° 20240518640.
PROTOCOLO: 240518640 DE 16/09/2024.
CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO: 12413629956. CNPJ DA SEDE: 49213746000172.
NIRE: 11801680483. COM EFEITOS DO REGISTRO EM: 12/09/2024.
JONATHAN ROGER SANTANA DE OLIVEIRA REFRIGERAÇÃO



ROGER FRANCIS CARDOSO RIBEIRO
SECRETÁRIO-GERAL
www.empresafacil.ro.gov.br

A validade deste documento, se impresso, fica sujeito à comprovação de sua autenticidade nos respectivos portais, informando seus respectivos códigos de verificação.



MUNICIPIO DE VILHENA
Rondônia
Exercício: 2025



Cadastro Imobiliário Completo

Cadastro: 14737 **Tipo Imóvel: Predial** Cadastro Anterior: 1-00014737
Distrito: 01 **Setor: 003.000** **Quadra: 0023** **Lote: 000003** **Unidade: 001**

LOCALIZAÇÃO

Inscrição Imobiliária: 01-003.000-0023-00000300-1

Logradouro: [80] Rua VIVIANE PEREIRA DE MORAES, Nº 5914
 Complemento: LOTES 03 E 04 - LOTES 03 E 04
 Bairro: [19] PARQUE INDUSTRIAL TANCREDO NEVES CEP: 76988-002
 Condomínio: [19] SEM CONDOMÍNIO

INFORMAÇÕES BUROCRÁTICAS

INFORMAÇÕES GERAIS

DIMENSÕES

Matrícula:	Caucionado:	Não	Área do Lote:	625,00 m ²
Cartório:	Ano Aliquota Progressiva:	0	Área Útil do Lote:	625,00 m ²
Livro:	Data de Inclusão:	12/02/2007	Área Privativa:	0,00 m ²
Folha:	Data de Alteração:	11/04/2024	Área Comum:	0,00 m ²
INCRA:	Tipo de Lote:	Urbano	Profundidade:	25,00 m ²

Valor Venal Territorial RS: 41.420,00 Valor Venal Predial RS: 120.330,33 Valor Venal Imóvel RS: 161.750,33

PROPRIETÁRIOS

PROPRIETARIO PRINCIPAL [100,00%]

Proprietário: [48666] MARIA ROSIMERE TAVARES RONCATO

TESTADAS / LOGRADOUROS

Logradouro/Trecho	Testada	Logradouro	Principal	Guias Rebaixadas/Tamanho
	25.00	Rua NÃO CADASTRADO	Não	
	25.00	Rua NÃO CADASTRADO	Não	
	25.00	Rua NÃO CADASTRADO	Não	
04	25.00	Rua VIVIANE PEREIRA DE MORAES	Sim	

INFORMAÇÕES DO TERRENO

Topografia	24 - Normal	Nível	29 - Ao Nível
Pedologia	33 - Normal	Situacao	40 - 1 Frente
Benfeitorias	50 - Muro	Iluminacao	57 - Sim
Coleta de Lixo	60 - Sim	Pavimentacao	63 - Sem
Ocupacao	74 - Uso Comercial	Unidade	205 - 001
Aliq. Progressiva	217 - 1		

SEGMENTOS

Sequência: 1 Tipo: 1 - Edificação Predial

Estrutura	249 - Concreto	Cobertura	255 - Metalica
Paredes	262 - Alvenaria	Piso	265 - Cimentado
Esquadrias	270 - Sem	Ferro	275 - Sem
Revestimento Externo	280 - Sem	Revestimento Interno	286 - Sem
Pintura Externa	291 - Sem	Pintura Interna	299 - A Base D Agua
Cozinha	303 - Sem Pintura	Banheiros	310 - Banheiros Internos
Acabamentos (Banheiros)	316 - Azulejo ate o Teto	Instalacao de Agua	318 - Poço c/ Reservatorio
Instalacao Eletrica	324 - Aparente	Posicao	330 - Conjuq. e Alinh.
Caracterizacao	336 - Comercial	Conservacao	347 - Bom
Tipo construcão	351 - Edificação Predial		
Área Construída: 475,00 M ²	Área Coberta: M ²	Área Descoberta: M ²	Área Não Lançada: 0,00 M ²

ÁREA TOTAL DOS SEGMENTOS

Histórico Área Coberta:	0,00 m ²	Área Coberta Tributada:	0,00 m ²	Área Coberta Não Tributada:	0,00 m ²
Histórico Área Descoberta:	0,00 m ²	Área Descoberta	0,00 m ²	Área Descoberta Não	0,00 m ²
Histórico Área Total Construída:	475,00 m ²	Área Total Tributada:	475,00 m ²	Área Total Não Tributada:	0,00 m ²

ISENÇÕES

Código Isenção
 1 NORMAL



PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE VILHENA
SECRETARIA MUNICIPAL
DE TERRAS



NOTA TÉCNICA 29/2026	
Assunto	ALTERAÇÃO DE LEI DO SETOR 03
Interessado	JONATHAN ROGER SANTANA DE OLMIRA REFRIGERAÇÃO - ME
Processo	18054/2025 ✓
Relator	LUCAS SANTOS VERONESE VARANDA
Órgão	Secretaria Municipal de Terras de Vilhena
Data	10 de Abril de 2026

1. Local:

SETOR 03, Vilhena – Rondônia.

2. Características do objeto

O objeto trata-se de inclusão de atividades do SETOR 03, regido pela LEI N° 2.298/2007.

3. Descrição das observações

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

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. DA ANÁLISE

Foi apresentada demanda de inclusão de atividades para imóvel localizado no Setor 03, Quadra 023, Lote 003, destinado ao exercício de atividades empresariais relacionadas à manutenção mecânica automotiva, instalação e reparação de acessórios para veículos, comércio varejista de peças e manutenção de máquinas e aparelhos de refrigeração e ventilação para uso industrial e comercial.

A Lei Municipal nº 2.298/2007 classifica o Setor 03, para efeito normativo, em Zona A – Zona de Uso Misto Diversificado (MD), Zona B – Zona Predominantemente Residencial (PR) e Zona C – Equipamento Público (EP). Todavia, o próprio art. 5º dispõe que, tendo em vista a ocupação do Setor 03, não há área predominantemente residencial – Zona B. Por sua vez, o art. 4º estabelece que a Zona A compreende todas as quadras do Setor 03, exceto aquelas expressamente indicadas, dentre as quais não se encontra a Quadra 023, onde se situa o imóvel objeto do pedido.

A redação atualmente vigente já admite, na Zona A, usos de comércio, serviços, escritórios, residências e oficinas de reparos de veículos leves. Entretanto, o texto legal não contempla de forma expressa todas as atividades ora pretendidas,





**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE VILHENA**
SECRETARIA MUNICIPAL
DE TERRAS



especialmente serviços de manutenção e reparação mecânica de veículos automotores, serviços de instalação, manutenção e reparação de acessórios para veículos automotores, comércio varejista de peças e acessórios novos e usados para veículos automotores e manutenção e reparação de máquinas e aparelhos de refrigeração e ventilação para uso industrial e comercial.

Sob a ótica urbanística, as atividades pleiteadas guardam compatibilidade com a natureza da Zona de Uso Misto Diversificado, por consistirem em atividades de comércio e prestação de serviços afins à dinâmica urbana já consolidada no setor. Nessa perspectiva, mostra-se pertinente promover atualização legislativa restrita à explicitação e organização das atividades permitidas, sem rediscussão dos parâmetros edilícios já alterados anteriormente.

Por técnica legislativa, considera-se recomendável adotar modelo normativo que remeta as atividades permitidas a anexo próprio, organizado por zona, conferindo maior clareza, sistematização e segurança jurídica às análises administrativas futuras.

5. DA CONCLUSÃO

Ante o exposto, entende-se urbanisticamente viável a inclusão das atividades requeridas no Setor 03, especialmente na Zona A – Zona de Uso Misto Diversificado (MD), sugerindo-se a adoção da minuta de projeto de lei constante na sequência deste expediente.

A proposta limita-se à inclusão e sistematização das atividades permitidas por zona, mantendo incólumes os recuos, afastamentos e taxas de ocupação já alterados em legislação superveniente.

Nesse sentido considera-se completamente pertinente a alteração da Lei Municipal nº 2.298, de 23 de novembro de 2007, e sugere-se o seguinte texto:

PROJETO DE LEI Nº _____, DE ____ DE _____ DE 2026

ALTERA A LEI MUNICIPAL Nº 2.298, DE 23 DE NOVEMBRO DE 2007, QUE REGULAMENTA E DISCIPLINA O USO DO SOLO NO SETOR 03, PARA DISPOR SOBRE AS ATIVIDADES PERMITIDAS POR ZONA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.





**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE VILHENA**
SECRETARIA MUNICIPAL
DE TERRAS



Art. 1º O inciso VI do art. 2º da Lei Municipal nº 2.298, de 23 de novembro de 2007, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 2º

VI – zona de uso misto diversificado – MD: esta zona é destinada à localização de usos residenciais, comerciais, de prestação de serviços, industriais já existentes e demais atividades compatíveis, na forma do Anexo Único desta Lei;

VII – zona de uso predominante residencial – PR: destinam-se primordialmente à função habitação permanente e demais atividades compatíveis, na forma do Anexo Único desta Lei.”

Art. 2º O inciso I do § 1º do art. 4º da Lei Municipal nº 2.298, de 23 de novembro de 2007, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 4º

§ 1º

I – os usos e atividades econômicas relacionados na Tabela 1 do Anexo Único desta Lei;”

Art. 3º Fica acrescido parágrafo único ao art. 6º da Lei Municipal nº 2.298, de 23 de novembro de 2007, com a seguinte redação:

“Art. 6º

Parágrafo único. São permitidos na Zona C – Equipamento Público (EP) os usos e atividades relacionados na Tabela 3 do Anexo Único desta Lei.”

Art. 4º Fica acrescido o Anexo Único à Lei Municipal nº 2.298, de 23 de novembro de 2007, na forma do Anexo Único desta Lei.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, Paço Municipal.

Vilhena, ____ de _____ de 2026.

FLORI CORDEIRO DE MIRANDA JUNIOR

Prefeito





**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE VILHENA**
SECRETARIA MUNICIPAL
DE TERRAS



ANEXO ÚNICO

LISTA DE ATIVIDADES PERMITIDAS NO SETOR 03 POR ZONA

Tabela 1 – Zona A – Zona de Uso Misto Diversificado (MD)

Categoria	Atividades permitidas
Residencial	Residências.
Indústria	Indústria madeireira já existente.
Comércio	Comércio atacadista e varejista; comércio varejista de peças e acessórios novos para veículos automotores; comércio varejista de peças e acessórios usados para veículos automotores.
Serviços e atividades de apoio	Artesanato; hotéis; pensões; dormitórios; bares; escritórios em geral; oficinas de reparos de veículos leves; serviços de manutenção e reparação mecânica de veículos automotores; serviços de instalação, manutenção e reparação de acessórios para veículos automotores; manutenção e reparação de máquinas e aparelhos de refrigeração e ventilação para uso industrial e comercial; Serviços de Telecomunicações sem fio; obras de infraestrutura para energia elétrica, telecomunicações, água, esgoto e transporte por dutos; Instalação de aparelhos para recepção, conversão, emissão e transmissão ou regeneração de voz, imagens ou outros dados e Aluguel de outras máquinas e equipamentos comerciais e industriais.

Tabela 2 – Zona B – Zona Predominantemente Residencial (PR)

Categoria	Atividades permitidas
Residencial	Residências.
Comércio	Comércio atacadista e varejista; comércio varejista de peças e acessórios novos para veículos automotores; comércio varejista de peças e acessórios usados para veículos automotores.
Serviços e atividades de apoio	Artesanato; hotéis; pensões; dormitórios; bares; escritórios em geral; oficinas de reparos de veículos leves; serviços de manutenção e reparação mecânica de veículos automotores; serviços de instalação, manutenção e reparação de acessórios para veículos automotores; manutenção e reparação de máquinas e aparelhos de refrigeração e ventilação para uso industrial e comercial; Serviços de Telecomunicações sem fio; obras de infraestrutura para energia elétrica, telecomunicações, água, esgoto e transporte por dutos; Instalação de aparelhos para recepção, conversão, emissão e transmissão ou regeneração de voz, imagens ou outros dados e Aluguel de outras máquinas e equipamentos comerciais e industriais.

Tabela 3 – Zona C – Equipamento Público (EP)





**PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE VILHENA**
SECRETARIA MUNICIPAL
DE TERRAS



Categoria	Atividades permitidas
Institucional	Equipamentos públicos e comunitários; unidades administrativas públicas; atividades públicas de educação, saúde, assistência social, segurança, cultura, esporte e lazer; demais usos institucionais compatíveis com a destinação de equipamento público.

Gabinete do Prefeito, Paço Municipal.

Vilhena, ____ de _____ de 2026.

FLORI CORDEIRO DE MIRANDA JUNIOR

Prefeito

Atenciosamente.

Vilhena, 10 de abril de 2026



Assinado por:
MUNICÍPIO DE VILHENA
LUCAS SANTOS VERONESE VARANDA

14/04/2026 09:29:22

https://vilhena.oxxy.etotech.com.br/protocolo/consulta-autenticidade - Identificador: 1c9bd702-246b-4770-a9f7-4976e680429
DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE

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





PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE VILHENA
Secretaria Municipal de Terras



DECRETO Nº 65.297/2025

ANEXO ÚNICO

PORTARIA DE INSTAURAÇÃO

O Secretário Municipal de terras no uso das atribuições legais, e CONSIDERANDO a necessidade de submeter à deliberação do Chefe do Poder Executivo proposta de projeto de lei;

CONSIDERANDO a importância de assegurar a adequada tramitação administrativa interna do referido projeto de lei, com a devida análise técnica, jurídica e orçamentária, conforme os princípios da legalidade, publicidade e eficiência da Administração Pública; e

CONSIDERANDO o Decreto nº 65.297, de 21 de julho de 2025, que dispõe sobre o fluxo administrativo de tramitação de projeto de lei;

RESOLVE instaurar o presente processo administrativo com a finalidade de promover a tramitação do projeto de lei que dispõe sobre **Inclusão de Atividades no Setor 03**, tema este regido pela LEI MUNICIPAL Nº 2.298/2007.

Rafael Maziero
Secretário Municipal de Terras
Decreto n. 65.662/2025



Assinado por:
MUNICÍPIO DE VILHENA
RAFAEL MAZIERO



13/04/2026 12:54:58

PROVA DE VERIFICAÇÃO DE ASSINATURA DIGITAL: https://vilhena.oxxy.eletoch.com.br/protocolo/consulta-autenticidade - Identificador: 45e4376f-c9f9-439c-8999-28f18b6b04c - P. Página 1/1

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
Assinatura eletrônica - Verifique pelo QRCode ou pelo link <https://vilhena.oxxy.eletoch.com.br/protocolo/consulta-autenticidade> - Identificador: 45e4376f-c9f9-439c-8999-28f18b6b04c - P. Página 1/1

