



PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE VILHENA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Ofício nº 86/2025 - PGM

Vilhena, 24 de fevereiro de 2025.

Exmº. Sr.
Celso Eduardo Machado
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES
Nesta.

Assunto: Envio de Projeto de Lei

Senhor Presidente,

Serve este para solicitar a Vossa Excelência que convoque os nobres Vereadores para deliberação o seguinte Projetos de Lei:

PROPOSIÇÃO	NÚMERO	EMENTA
Projeto de Lei Ordinária	PLO 7.116 /2025	DISPÕE SOBRE A MODIFICAÇÃO DOS ALINHAMENTOS, DIMENSÕES E CONFRONTAÇÕES DE ÁREA QUE INTEGRA O PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE VILHENA E SOBRE A CRIAÇÃO DA TRAVESSA 1-A NO SETOR 3, QUADRA 85 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.
Projeto de Lei Ordinária	PLO 7.119 /2025	ALTERA A LEI Nº 2.298, DE 23 DE NOVEMBRO DE 2007, QUE REGULAMENTA E DISCIPLINA O USO DO SOLO NO SETOR 3 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

Gabinete do Prefeito, Paço Municipal
Vilhena, 24 de fevereiro de 2025.

FLORI CORDEIRO DE MIRANDA JÚNIOR
PREFEITO

CÂMARA MUNICIPAL DE VILHENA
DIRETORIA LEGISLATIVA

Data: 25/02/25

Hora: 8h00

Daniella Belli

Daniella Belli
Matrícula nº 400005



Assinado por: FLORI CORDEIRO DE MIRANDA JUNIOR 24/02/2025
17:26:19 DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE





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



PROJETO DE LEI Nº 7.119 2025

M E N S A G E M

Senhor Presidente,

Senhores

Vereadores,

Encaminho este Projeto de Lei para deliberação e votação por esta douta Casa de Leis, que altera a Lei nº 2.298, de 23 de novembro de 2027, que regulamenta e disciplina o uso do solo no Setor 03 e dá outras providências.

A propositura visa atender solicitação da Secretaria Municipal de Terras, cujas conclusões e seguem:

“O pedido sobre alteração de recuo é pertinente, uma vez que, ao defender o adensamento sustentável da cidade.

Levando-se em conta a eficiência e razoabilidade, aproveitamos o esforço para alteração da referida lei para ajustar os índices urbanísticos do setor, que tratam de recuos e taxas de ocupação, uma vez que já foi superada a ideia de urbanismo com grandes recuos e afastamentos, gerando espaços inúteis diante de inúmeras outras soluções para atender o conforto térmico e ambiental nas edificações, bem como o controle de enchentes, sendo mais eficiente a observação da taxa de ocupação do que os recuos.

No passado, por volta da década de 1930, acreditava-se que os recuos frontais eram necessários para purificação do ar, visto que se pensava que as questões de saúde pública se davam por ar sujo (“chamados miasmas”) e que os recuos frontais seriam usados para purificar esse ar. Tal fato demonstrou-se errado, uma vez que se descobriu que são questões de saneamento básico na cidade que erradicam tais problemas de saúde pública.

Depois aventou-se que tal recuo seria necessário para implantação de conforto térmico e ambiental para o lote, entretanto sabe-se que existem inúmeras outras estratégias de conforto térmico, como átrio, corredor de ventilação, efeito chaminé, entre outros incontáveis métodos de conforto térmico na construção que não o obriguem.

Posteriormente defendeu-se que tal recuo era necessário para futuras ampliações de alargamentos de vias, o que não faz sentido uma vez que tais ampliações quase nunca ocorrem e quando ocorrem já deve ser indenizada a área privada do lote, além de já existir literatura farta sobre o tema conhecido por “demanda ofertada”, retratando a ineficiência sobre tais alargamentos para diminuição de congestionamentos e problemas de tráfego, visto que tais ampliações fazem aumentar o fluxo veicular para tais regiões e já se conhecem vários casos que



PODER EXECUTIVO
MUNICÍPIO DE VILHENA
Procuradoria Geral do Município



obtiveram mais êxito diminuindo as vias para desestimular tais aglomerações de fluxo veicular.

Em resumo, desde a década de 1960 divulgam-se que tais atos são fracassados e ineficazes para alcançar o desenvolvimento urbano sustentável e que a OBRIGATORIDADE em si vai de encontro às estratégias de desenvolvimento urbano sustentável e humanista. Uma vez que as casas com recuos reduzidos ou sem recuos promovem o tema conhecido como fachadas ativas, onde as casas viram vigias das ruas e vice-versa e a ocupação das frentes das casas estimulam a população a utilizar a calçada e os espaços públicos como ferramenta de diminuição da criminalidade.

Em resumo, colocando na balança e existindo farta literatura sobre o tema, como urbanistas Jane Jacobs e Jan Gehl, a OBRIGATORIEDADE de tais recuos só geram uma cidade morta e insegura com a promoção de áreas inúteis dentro do lote, reforçando que problemas de enchente podem ser resolvidos com taxa de ocupação, ou seja, formatos em U, L, ou átrios e entre outras inúmeras soluções arquitetônicas.

Ainda mais em lotes minúsculos com frente de 5,00m (cinco metros) e área de 125,00 m², que, ao inserir os recuos obrigatórios não sobra área para morar com dignidade, demonstrando que tal obrigatoriedade só pune o pobre, uma vez que lotes grandes, cujos proprietários geralmente são mais abastados, não se importam em deixar o recuo que for, visto sobrar ainda grande área privativa para o mesmo, reforçando uma visão de um urbanismo eugenista, que considera feio o que é para pobre e bonito apenas o que é de padrão mais elevado, muitas vezes sem intenção o discurso fica impregnado por essa visão.

Lembrando que este setor não é contra recuos e afastamentos, apenas é contra a obrigatoriedade deles sem reflexão, uma vez que sem a obrigatoriedade, o profissional contratado pode inserir o recuo para atender sua solução de programa arquitetônico, tais como estética e conforto térmico, ou alcançar sua solução sem o uso, decidindo caso a caso conforme for pertinente.

Nesse sentido, considera-se que é urbanisticamente viável o pedido com a seguinte sugestão de texto:

Art. 7º A locação da edificação em todas as zonas terá um afastamento frontal de 3,00 m (três metros), laterais e fundos sem recuo, exceto quando houver abertura, onde será obrigatório observar o afastamento de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

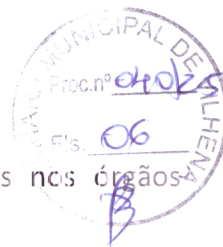
Art. 8º Em caso de lotes de esquina a edificação terá além do recuo de 3,00 (três metros) frontais, deverá observar o afastamento lateral de 2,00 m (dois metros) para o outro logradouro.

Art. 9º No caso de edificações comerciais, poderão ser edificadas no alinhamento frontal do terreno. Parágrafo único. Nos lotes de esquina, será obrigatório o corte chanfrado de 2,00 m (dois metros) de catetos no pavimento térreo.

Art. 10º A taxa de ocupação mínima será de 10% (dez por cento) e a máxima será de 70% (setenta por cento) para edificações residenciais e de 90% (noventa por cento) para as edificações comerciais. Essa autorização não substitui a necessidade de atendimento das legislações e normas pertinentes à implantação e funcionamento do estabelecimento supra.



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



Cabe ao interessado observar as demais licenças e aprovações nos órgãos competentes conforme natureza das atividades desenvolvidas.

Vilhena, 11 de novembro de 2024

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

Diante das razões apresentadas pela Secretaria Municipal de Terras, submete-se à apreciação dos nobres Vereadores que integram esta Casa Legislativa, pelo rito ordinário do Regimento Interno da Câmara Municipal de Vereadores - Resolução nº 30, de 7 de fevereiro de 2002.

Atenciosamente,

FLORI CORDEIRO DE MIRANDA JÚNIOR

Prefeito



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



PROJETO DE LEI Nº 7119 , 24 DE FEVEREIRO DE 2025

ALTERA A LEI Nº 2.298, DE 23 DE NOVEMBRO DE 2007, QUE REGULAMENTA E DISCIPLINA O USO DO SOLO NO SETOR 3 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

LEI:

Art. 1º Fica alterada a Lei nº 2.298, de 23 de novembro de 2007, que regulamenta e disciplina o uso do solo no Setor 3 e dá outras providências, que passa a vigorar com as seguintes alterações:

**“CAPÍTULO III
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 7º A locação da edificação em todas as zonas do Setor terá um afastamento frontal mínimo de 3,00 m (três metros), laterais e fundos sem recuo, exceto quando houver abertura, onde será obrigatório o afastamento de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 8º A edificação localizada em lotes de esquina observará a metragem frontal de 3,00 (três metros) e o afastamento lateral de 2,00 m (dois metros) para o outro logradouro.

Art. 9º As edificações comerciais poderão ser edificadas no alinhamento frontal do terreno.

Parágrafo único. Nos lotes de esquina, será obrigatório o corte chanfrado de 2,00 m (dois metros) de catetos no pavimento térreo.

Art. 10. A taxa de ocupação mínima será de 10% (dez por cento) e a máxima será de 70% (setenta por cento) para edificações residenciais e de 90% (noventa por cento) para as edificações comerciais.” (NR)

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

Gabinete do Prefeito, Paço Municipal.
Vilhena, 24 de fevereiro de 2025.

FLORI CORDEIRO DE MIRANDA JÚNIOR

Prefeito



Assinado por: FLORI CORDEIRO DE MIRANDA JUNIOR 24/02/2025
17:26:20 DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE