



# Câmara Municipal de São Paulo

Folha n. 105 do proc  
N. 240 de 1993  
O funcionário

PARECER  
1441/93

## DA COMISSÃO DE ATIVIDADE ECONÔMICA SOBRE O PROJETO DE LEI 240/93

De autoria do nobre Vereador Maurício Faria, o projeto institui normas para implantação de vilas residenciais e conjuntos-vila.

As vilas são um padrão de moradia bastante disseminado em muitos bairros paulistanos. As mais típicas são formadas por casas térreas ou sobrados agrupados em fileiras, com acesso por uma via estreita que não atravessa o quarteirão, terminando numa pequena praça de retorno.

Antes dos anos 70, essas casas eram construídas para serem alugadas, usualmente para famílias de renda média-baixa; cada vila constituía, assim, uma só unidade de propriedade.

Aos poucos, as vilas se tornaram um tipo de moradia atraente também para a classe média, e muitas casas foram vendidas, de forma que cada lote com a respectiva edificação passou a constituir uma unidade de propriedade, e as ruas de acesso foram transformadas em vias públicas. Com o agravamento dos problemas de segurança, entretanto, os moradores passaram a reivindicar o fechamento das ruas das vilas com portões.

Hoje em dia, reconhece-se que as edificações de um ou dois andares agrupadas horizontalmente junto a vias sem saída permitem aproveitar o respectivo terreno de forma muito racional, além de possibilitarem ampliações gradativas das moradias. As vilas são adequadas, assim, tanto para empreendimentos de padrão alto e médio como para moradias de interesse social, sendo admissível - neste caso - o acesso através de viela de pedestres.

Ocorre que a legislação urbanística não acompanhou essa evolução, e tem impedido, na prática, a construção das vilas que não pertençam a um só proprietário.

O projeto de lei ora em apreciação visa preencher esta lacuna.

Na propositura são definidos os dois tipos de empreendimentos que são o objeto da regulamentação.

**Vila Residencial** é um conjunto de lotes destinados exclusivamente a habitação, cujo acesso se dá por uma via sem saída, que pode admitir a circulação de veículos, ou ser uma via de pedestres.



# Câmara Municipal de São Paulo

Folha n.º 106 do proc  
N.º 240 de 1993  
O funcionário

Conjunto-Vila é um conjunto de habitações, com espaços de uso comum caracterizados como bens de uso comum em regime de condomínio, sendo o acesso às habitações uma via sem saída, para veículos ou só para pedestres.

Tanto a vila residencial como o conjunto-vila só podem ser feitos em terreno de área inferior ou igual a 10.000m<sup>2</sup>.

Na proposição são especificados os requisitos urbanísticos para cada tipo de vila e os procedimentos administrativos para tramitação e aprovação dos respectivos projetos.

No caso das vilas formadas mediante loteamento, exige-se a reserva de áreas "verdes" públicas, mas o Executivo fica autorizado a conceder o direito real de uso da rua e dessas áreas a uma sociedade civil constituída pelos proprietários dos lotes da vila.

Ao conferir viabilidade legal à construção de vilas, o projeto em apreciação aumenta as alternativas de aproveitamento de terrenos urbanos, beneficiando os consumidores de habitações e, especificamente, os proprietários de pequenas glebas e os pequenos construtores.

Pelo exposto, favorável o parecer.

Sala da Comissão de Atividade Econômica, 28/09/93.

Presidente

Relator

*[Handwritten signatures and initials]*