



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE

Américo Brasiliense, 03 de julho de 2025.

OFÍCIO Nº 261/2025

Excelentíssimo Senhor Presidente

Com os nossos cordiais e respeitosos cumprimentos, tomamos a liberdade de encaminhar através dessa Presidência, para que seja levado à deliberação dos nobres Senhores Vereadores membros dessa Casa Legislativa, o incluso projeto de lei que dispõe sobre a alteração na Lei nº 2123, de 05 de julho de 2017, que estabelece as diretrizes para implantação de Loteamentos Residenciais de Interesse Social no Município de Américo Brasiliense e dá outras providências.

O parágrafo §1º, do artigo 3º da Lei nº 2123, de 05 de julho de 2017, em sua redação vigente, dispõe que *“As edificações deverão respeitar apenas o recuo de 4,00 m (quatro metros) de frente com relação aos logradouros públicos oficiais, e apenas um dos recuos laterais, ficando dispensados os demais recuos, desde que os ambientes possuam iluminação e ventilação natural, de acordo com o Plano Diretor e o Código Municipal de Obras.”*.

Esta disposição vem resultando em cláusulas de restrições convencionais registradas, nas matrículas vinculadas aos lotes do empreendimento denominado Jardim Ouro Verde, conforme constatação do Setor de Habitação, durante a recepção dos projetos particulares visando a obtenção dos respectivos alvarás de construção.

Em análise promovida pelo Departamento de Planejamento e Obras, verificou-se que, não obstante a restrição convencional mencionada, o Plano Diretor Municipal, bem como o Código de Obras vigente, permite o aproveitamento mais racional do lote, inclusive autorizando a edificação nas divisas laterais, desde que sejam atendidas as condições de ventilação e iluminação naturais dos ambientes. Assim, não se tratando de esquinas, é possível, por exemplo, que uma edícula ou garagem sejam construídas lindeiras a ambas as divisas laterais do lote, conforme disposições gerais da legislação urbanística.

Neste sentido, o referido Departamento entende tecnicamente, que a aplicação obrigatória da cláusula convencional descrita nas matrículas pode representar um entrave ao aproveitamento ideal dos lotes, especialmente nos casos de lotes com dimensões reduzidas, característicos de loteamentos voltados à habitação de interesse social. E que essa limitação torna-se ainda mais crítica em lotes com destinação comercial, nos quais a exigência de recuos laterais poderia comprometer a funcionalidade das edificações, e ainda que no futuro haja legislação que permita a regularização de eventuais construções em desacordo, para o caso do Jardim Ouro Verde não seria possível, podendo em alguns casos exigir demolições para viabilizar essas regularizações.

Destaca ainda a referida análise, que a eventual permanência da restrição convencional nas matrículas poderá ser revista apenas por meio de solicitação específica do loteador junto ao Cartório de Registro de Imóveis, com a consequente alteração do contrato



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE

padrão. Contudo, essa providência demanda a anuência de todos os adquirentes de lotes no empreendimento, o que se mostra, na prática, extremamente difícil.

Ante o exposto, como medida saneadora, dispõe o incluso projeto de lei, a alteração do §1º do artigo 3º da referida lei, que passaria a dispor que: *“As edificações nos loteamentos residenciais de interesse social deverão respeitar o recuo mínimo de 4,00 m (quatro metros) de frente em relação aos logradouros públicos oficiais, sendo facultada a edificação lindeira às divisas laterais, desde que garantidas condições adequadas de iluminação e ventilação natural dos ambientes, nos termos do Plano Diretor e do Código Municipal de Obras.”*

No mesmo sentido, prevê o incluso projeto a revogação do § 2º, do mesmo artigo.

Considerando a importância da medida ora encaminhada, devida a sua natureza e destinação, em como o interesse público presente, entendemos não ser necessária a apresentação de maiores justificativas.

Na expectativa de que o presente projeto irá receber uma manifestação favorável dos nobres Senhores Vereadores, aproveitamos a oportunidade para expressar nossos agradecimentos, reafirmando a Vossa Excelência e aos demais pares os protestos de consideração e distinto apreço

Atenciosamente,

TEREZINHA APARECIDA VIVEIROS DE SOUZA
Prefeita Municipal

Exmo. Sr.
Vereador MAICON RIOS
DD. Presidente da Câmara Municipal
AMÉRICO BRASILIENSE - SP



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE

PROJETO DE LEI Nº ⁰⁴⁵_____/2025

Altera a Lei Municipal nº 2123, de 05 de julho de 2017, que estabelece as diretrizes para implantação de Loteamentos Residenciais de Interesse Social no Município de Américo Brasileiro e dá outras providências.

Art. 1º O artigo 3º da Lei Municipal nº 2123, de 05 de julho de 2017, passa a vigorar, com as seguintes alterações:

“Art. 3º (...)

§ 1º As edificações nos loteamentos residenciais de interesse social deverão respeitar o recuo mínimo de 4,00 m (quatro metros) de frente em relação aos logradouros públicos oficiais, sendo facultada a edificação lindeira às divisas laterais, desde que garantidas condições adequadas de iluminação e ventilação natural dos ambientes, nos termos do Plano Diretor e do Código Municipal de Obras.

§ 2º (Revogado).”

Art. 2º As despesas desta Lei onerarão as dotações próprias consignadas no orçamento vigente, as quais poderão ser suplementadas, se necessário.

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, aplicando-se suas disposições aos loteamentos residenciais de interesse social já aprovados e àqueles que vierem a ser aprovados após sua vigência.

Art. 4º Revogam-se as disposições em contrário.

Palacete “Benedicto Nicolau de Marino”, aos 03 (três) dias do mês de julho de 2025 (dois mil e vinte e cinco).

TEREZINHA APARECIDA VIVEIROS DE SOUZA
Prefeita Municipal