

**Projeto de Lei Complementar nº 005/2025 - Código de Obras e Edificações de Amambai-MS**

**Amambai – Outubro de 2025**

## Sumário

1. INTRODUÇÃO .....	9
2. PREMISSAS .....	10
3. OBJETIVO.....	12
4. PROCESSO DE ELABORAÇÃO DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES .....	13
5. MINUTA DO ANTEPROJETO DE LEI DA REVISÃO DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÃO DO MUNICÍPIO DE AMAMBAI (Versão Final) .....	14
6. REFERÊNCIAS.....	119

## **1. INTRODUÇÃO**

O Código de Obras e Edificações de um município é uma das normas de regramento para a aprovação, execução e fiscalização das construções em geral, juntamente com a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

O Código de Obras de Amambai, instituído pela Lei nº 918, de 28 de dezembro de 1979, necessita atualização para acompanhar as novas tecnologias adotadas na construção civil, redução da burocracia e tempo de aprovação, simplificação da linguagem e adequação às normas técnicas, remetendo aos profissionais a devida responsabilidade pelo respeito às normas no âmbito municipal, estadual e federal.

Assim, este documento contém a proposta da Minuta do Anteprojeto de Lei do Novo Código de Obras do Município de Amambai-MS.

Desta forma, o Capítulo 2 trata de todos os aspectos que foram levados em consideração para a revisão do Código de Obras de Amambai. Já o Capítulo 3, dos objetivos gerais e específicos.

Por sua vez, o Capítulo 4 faz referência ao conjunto de legislações que passam pelo processo de revisão, relacionada aos aspectos urbanísticos. Por derradeiro, o Capítulo 5 traz uma proposta de anteprojeto de lei para um novo Código de Obras e Edificações. E, finalmente, os dois últimos Capítulos relativos às Referências Bibliográficas e Termo de Encerramento.

## **2. PREMISSAS**

De acordo com a Constituição Federal, o município é o ente federativo responsável pela política urbana, de forma a ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, garantir o bem-estar de seus habitantes e cumprir com a sua função social da terra urbana, sendo o Plano Diretor o seu principal instrumento.

Assim, o Plano Diretor, juntamente com outras legislações urbanísticas, quais sejam: Lei De Parcelamento do Solo Para Fins Urbanos, Lei de Uso e Ocupação do Solo, Códigos de Obras e Edificações e Código de Posturas, são os responsáveis pelo ordenamento da cidade.

Para o controle da atividade edilícia no município, o Código de Obras e Edificações é o mais tradicional instrumento adotado pelas Prefeituras, pois estabelece o regramento para todo tipo de edificação. Como ferramenta de gestão urbana, é parte de um sistema integrado junto com as demais legislações urbanísticas e ambientais tendo como princípio a promoção da sustentabilidade e resiliência às mudanças climáticas.

Dessa forma, constituem premissas para a atualização do Código de Obras e Edificações:

- Reforço ao direito coletivo à cidade;
- Adoção de medidas que proporcionem a adequação de edificações, obras e mobiliário urbano aos fundamentos da acessibilidade das pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida;
- Estabelecimento de medidas que qualifiquem o ambiente construído por meio de requerimentos que assegurem o desenvolvimento das atividades humanas em edificações sólidas, seguras, salubres, sustentáveis e eficientes;
- Maior ênfase aos espaços de uso público, habitações de uso coletivo, atividades que causem impacto na vizinhança e obras públicas;
- Respeito à cultura, adoção de técnicas construtivas e utilização de materiais da região;
- Simplificação dos processos administrativos, reduzindo as barreiras burocráticas do licenciamento de construções e a fiscalização de obras, com ênfase à agilização dos procedimentos de aprovação das construções menos complexas;
- Simplicidade, clareza e objetividade, buscando facilitar a sua aplicação e a fiscalização da legislação;
- Estabelecimento de procedimento de prevenção e orientação antes da punição, sem prejuízo da aplicação de sanções e/ou restrições;
- Distribuição das competências aos diversos agentes intervenientes: profissionais atuantes no projeto, proprietário e poder público;

- Respeito às normas da ABNT e da legislação incidente;
- Priorização da fiscalização aos aspectos urbanísticos da construção.

### **3. OBJETIVO**

#### **3.1. Objetivo Geral:**

Orientar os costumes construtivos, regulando o espaço edificado por meio de normas técnicas para a prática da construção, a fim de garantir solidez, segurança, salubridade, habitabilidade, acessibilidade e sustentabilidade nas edificações.

#### **3.2. Objetivos específicos:**

Esta nova versão do Código de Obras e Edificações do Município de Amambai busca atender aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável – ODS, estabelecidos na Agenda 2030 da ONU para o desenvolvimento de cidades inclusivas, seguras, resilientes e sustentáveis – ODS 11, e, de forma complementar, contribuir para a efetiva implementação do Plano Diretor de Amambai, em busca do cumprimento da função social da propriedade e da cidade, nos termos do Estatuto da Cidade.

Assim, busca-se com o novo Código de Obras e Edificação:

- Proporcionar o acesso universal a espaços públicos seguros, inclusivos, acessíveis e verdes;
- Melhorar a segurança viária e o acesso à cidade por meio de sistemas de mobilidade urbana mais sustentáveis, inclusivos, eficientes e justos;
- Fortalecer as iniciativas para proteger o patrimônio natural e cultural;
- Reduzir o impacto ambiental negativo per capita da Cidade, melhorar os índices de qualidade do ar e a gestão de resíduos sólidos;
- Adotar legislação para mitigar as mudanças climáticas e gestão integrada de riscos de desastres;
- Garantir o acesso de todos à habitação segura, com serviços básicos e urbanizar as favelas;
- Reduzir o número de pessoas afetadas por desastres naturais e residentes em áreas de risco;
- Garantir o cumprimento da função social da propriedade e da cidade.

#### 4. PROCESSO DE ELABORAÇÃO DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES

Em agosto de 2022, a equipe técnica formada por profissionais das Secretarias da Cidade, Meio Ambiente e de Gestão Pública, juntamente com a equipe da M2 Urbanismo, iniciaram as tratativas acerca das dificuldades na aplicação da legislação urbanística.

Posteriormente, a equipe de consultoria iniciou a pesquisa sobre a legislação do município de Amambai, quais sejam, a Lei Orgânica, o Plano Diretor vigente, as diretrizes da nova versão do Plano Diretor (em fase de elaboração).

De acordo com o contrato e, em conformidade com o Plano de Trabalho, além da revisão do Plano Diretor de Amambai, o conjunto de legislações urbanísticas devem ser revisadas, assim como o código tributário municipal. Estes produtos integram um conjunto de ações desenvolvidas pelo Município para maior eficiência da administração pública.

Esta etapa da atualização das legislações urbanísticas decorrentes da revisão do Plano Diretor, compreende: Lei de Uso e Ocupação do Solo; Parcelamento do Solo; Código de Obras e Edificações e Código de Posturas Municipais.

Para a execução dos serviços, esta etapa foi estruturada a partir dos produtos respectivos, conforme segue:

Produto 5A: Minuta do Anteprojeto de Lei de Uso e Ocupação do Solo (Versão Preliminar)

Produto 5B: Minuta do Anteprojeto de Lei de Uso e Ocupação do Solo (Versão Final)

Produto 6.1: Minuta do Anteprojeto de Lei do Código Tributário (Versão Preliminar)

Produto 6.2: Minuta do Anteprojeto de Lei do Código Tributário (Versão Final)

Produto 7A: Minuta do Anteprojeto de Lei do Parcelamento do Solo Urbano (Versão Preliminar)

Produto 7B: Minuta do Anteprojeto de Lei do Parcelamento do Solo Urbano (Versão Final)

Produto 8.1: Minuta do Anteprojeto de Lei do Código de Posturas (Versão Preliminar)

Produto 8.2: Minuta do Anteprojeto de Lei do Código de Posturas (Versão Final)

Produto 8A: Minuta do Anteprojeto de Lei do Código de Obras e Edificações (Versão Preliminar)

**Produto 8B: Minuta do Anteprojeto de Lei do Código de Obras e Edificações (Versão Final)**

Assim, a partir desses procedimentos e das demandas elecadas pela equipe local foi elaborada a Versão Preliminar deste Produto. Após reuniões da equipe técnica dos servidores municipais e apresentação de contribuições foi elaborada esta Versão Final da Minuta do Anteprojeto de Lei da Revisão do Código de Obras e Edificações do Município de Amambai.

## **5. MINUTA DO ANTEPROJETO DE LEI DA REVISÃO DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÃO DO MUNICÍPIO DE AMAMBAI (Versão Final)**

### **5.1. Estrutura do Anteprojeto de Lei**

A proposta do anteprojeto de lei que altera o Código de Obras e Edificações foi subdividida em 15 (quinze) Capítulos organizados em 76 (setenta e seis) Seções e 4 (quatro) Subseções, de forma a facilitar a identificação dos diversos assuntos tratados, como disposto a seguir:

**CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**CAPÍTULO II - DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES**

Seção I - Do Poder Executivo Municipal

Seção II - Do Proprietário ou Possuidor

Seção III - Do Profissional

**CAPÍTULO III - DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS**

Seção I - Das Disposições Gerais

Seção II - Da Consulta Prévia de Viabilidade

Seção III - Das Diretrizes Urbanísticas

.Seção IV - Do Licenciamento

.Seção V - Do Alvará de Aprovação e Execução

Seção VI - Do cálculo das Áreas Construídas

Seção VII - Da Aprovação de Projeto

*Subseção I - Da Apresentação do Projeto Simplificado*

*Subseção II - Da Apresentação Do Projeto Convencional*

Seção VIII - Das Regularizações

Seção IX - Do Habite-se e do Aceite

Seção X - Das Demolições

Seção XI - Da Licença Especial para Instalação de Equipamentos

Seção XII - Das Obras Públicas

**CAPÍTULO IV - DA EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS**

Seção I - Do Movimento De Terra

Seção II - Do Canteiro de Obras

Seção III - Dos Tapumes e Equipamentos de Segurança

Seção IV - Da Supressão de Árvores

Seção V - Da Placa de Obra

**CAPÍTULO V - DA INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS OU OBRAS EM LOGRADOUROS PÚBLICOS**

**CAPÍTULO VI - DOS COMPONENTES TÉCNICOS CONSTRUTIVOS DAS EDIFICAÇÕES**

Seção I - Das Disposições Gerais

Seção II - Dos Elementos Construtivos

Seção III - Das Fundações e Estruturas

Seção IV - Dos Portões de Acesso

Seção V - Das Paredes

Seção VI - Das Portas, Passagens ou Corredores

Seção VII - Dos Compartimentos, Iluminação e Ventilação

Seção VIII - Das Fachadas, Marquises e Saliências

Seção IX - Dos Toldos

Seção X - Das Pérgulas

Seção XI - Das Chaminés e Churrasqueiras

Seção XII - Das Áreas De Estacionamento De Veículos

Seção XIII - Do Rebaixamento para o Acesso de Veículos

Seção XIV - Da Utilização do Recuo Frontal

Seção XV - Das Calçadas e Fechamento junto às Divisa

**CAPÍTULO VII - DAS INSTALAÇÕES EM GERAL**

Seção I - Das Disposições Gerais

Seção II - Das Instalações de Águas Pluviais

Seção III - Das Instalações Hidráulico-Sanitárias

Seção IV - Das Instalações Elétricas

Seção V - Das Instalações de Gás

Seção VI - Das Instalações de Proteção Contra Incêndio e Pânico

Seção VII - Das Escadas e Rampas

.Seção VIII - Das Instalações de Elevadores

Seção IX - Das Instalações em Geral

Seção X - Das Instalações para Depósito de Resíduos Sólidos

Seção XI - Dos Dispositivos para Proteção do Imóvel

Seção XII - Da Proteção Sonora

Seção XIII - Dos Muros de Arrimo

Seção XIV - Das Instalações para Acessibilidade

**CAPÍTULO VIII - DOS SISTEMAS CONSTRUTIVOS EM CONTAINERS**

**CAPÍTULO IX - DO PLANTIO DE ÁRVORE**

**CAPÍTULO X - DA CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES NAS EDIFICAÇÕES**

**CAPÍTULO XI - DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS**

Seção I - Das Disposições Gerais

Seção II - Da Habitação Multifamiliar Horizontal Paralela ao Alinhamento

Seção III - Da Habitação Multifamiliar Horizontal Transversal ao Alinhamento

Seção IV - Habitação Multifamiliar Vertical

**CAPÍTULO XII - DO COMÉRCIO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇO EM GERAL**

Seção I - Das Disposições Gerais

Seção II - Dos Edifícios Comerciais e para Prestação de Serviço

Seção III - Dos Supermercados

Seção IV - Das Edificações para Hotel, Pousada, Hostel e Congêneres

Seção V - Dos Edifícios para Orfanatos, Casas de Idosos, Albergues e Congêneres

Seção VI - Dos Estabelecimentos de Ensino

Seção VII - Dos Estabelecimentos Hospitalares e Laboratórios

Seção VIII - Dos Locais de Reunião

*Subseção I - Locais de Reunião Esportivas*

*Subseção II - Dos Locais de Reunião Recreativa e Cultural*

Seção IX - Dos Serviços de Manutenção de Veículos

Seção X - Dos Estacionamentos Rotativos

Seção XI - Dos Postos de Abastecimento de Combustíveis e Serviços para Veículos

Seção XII - Da Fabricação e Depósito de Inflamáveis e Explosivos

Seção XIII - Dos Cemitérios, Funerárias e Crematórios

**CAPÍTULO XIII - DAS EDIFICAÇÕES PARA USO INDUSTRIAL**

**CAPÍTULO XIV - FISCALIZAÇÃO, PROCEDIMENTOS E PENALIDADES**

Seção I - Das Disposições Gerais

Seção II - Da Competência

Seção III - Do Processo Administrativo

Seção IV - Da Notificação Prévia

Seção V - Do Auto de Infração e Notificação do Lançamento da Multa

Seção VI - Das Multas

Seção VII - Do Auto de Embargo

Seção VIII - Do Auto De Interdição

Seção IX - Da Ação Demolitória

Seção X - Da Defesa e do Recurso

**CAPÍTULO XV - DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS**

## 5.2. Projeto de Lei Complementar.

### Projeto de Lei Complementar nº 005/2025

"Dá nova redação ao Código de Obras e Edificações do Município de Amambai-MS, e dá outras providências."

**SERGIO DIOZÉBIO BARBOSA**, Prefeito Municipal de Amambai, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso das atribuições que lhe confere a Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e, na qualidade de Prefeito Municipal, sanciona a seguinte Lei Complementar:

## CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art 1º.** Esta Lei Complementar institui o Código de Obras e Edificações do Município de Amambai-MS, estabelecendo as regras gerais a serem obedecidas para aprovação de projeto e licenciamento de construção, ampliação, demolição, reforma e/ou regularização de edificação existente em seu território.

**§ 1º.** Todos os projetos, obras e instalações, públicos ou privados, a serem executados no Município deverão estar de acordo com este Código, bem como com as diretrizes previstas no Plano Diretor e na legislação dele decorrente, especialmente as Leis de Uso e da Ocupação Do Solo e Parcelamento do Solo Urbano e seus regulamentos.

**§ 2º.** Sempre que necessário ou exigido por lei, o Município poderá apoiar sua decisão em pareceres emanados de entidades com notória especialização.

**Art 2º.** No Município de Amambai poderão ser construídas edificações em imóveis que, cumulativamente:

- I. estejam registrados no Cartório de Registro de Imóveis;
- II. façam parte de parcelamento aprovado;
- III. quando localizado em área urbana, integre o cadastro imobiliário municipal.

**§ 1º.** Poderá ser admitido edificar em lotes urbanos que não atendam à exigência do inciso II deste artigo quando comprovado, por meio de documentos como certidão de registro de imóveis,

escritura ou contrato de compra e venda ou promessa de compra e venda, que já existiam antes da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

**§ 2º.** Não se aplica a exigência do inciso II aos imóveis na Zona Rural.

**§ 3º.** Não é permitido edificar em faixa de terreno:

- I.** brejoso, alagadiço ou sujeito a inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II.** que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III.** com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV.** comprovados tecnicamente que as condições geológicas ou geotécnicas não aconselhem a edificação;
- V.** onde a poluição impeça as condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- VI.** não-edificável com largura mínima de 15,00 m (quinze metros) ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, podendo em área urbana ser reduzida para 5,0 m (cinco metros), a critério da Administração Pública Municipal;
- VII.** de 10,00 m (dez metros) de cada lado das estradas municipais, medido a partir do eixo da estrada existente;
- VIII.** faixas de servidão para implantação ou manutenção de equipamentos urbanos relativos ao abastecimento de água, esgotamento sanitário, distribuição de energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede de telefonia ou gás canalizado;
- IX.** de 30,00 m (trinta metros) de largura, a partir de cada margem dos córregos urbanos;
- X.** de 50,00 m (cinquenta metros) de largura de nascentes, lagos e lagoas;
- XI.** situados em reservas ecológicas, de acordo com a resolução da legislação federal ou estadual;
- XII.** de áreas que contenham reserva de mata natural, salvo se houver anuênciia prévia de órgão estadual ou federal competente;
- XIII.** em Áreas de Proteção Permanente - APP.

**Art 3º.** Toda e qualquer obra de construção, ampliação, demolição ou reforma, de iniciativa pública ou privada, somente poderá ser executada após aprovação do projeto e concessão do respectivo licenciamento pela Administração Pública Municipal para a sua execução, de acordo com as exigências contidas neste Código e com as legislações federal, estadual e municipal pertinentes, cabendo aos Fiscais Municipais a orientação e fiscalização.

**§ 1º.** Somente será licenciada edificação em parcelamento que esteja em situação regular junto

à Administração Pública Municipal.

**§ 2º.** Após a expedição do alvará para execução da obra, o projeto arquitetônico não poderá sofrer qualquer modificação que não tenha sido previamente aprovada pela Administração Pública Municipal.

**§ 3º.** O alvará para a execução da obra terá validade de 36 (trinta e seis) meses, a contar da data de sua expedição, e poderá ser renovado por igual período, desde que a obra já tenha sido iniciada.

**§ 4º.** Decorridos 24 (vinte e quatro) meses a contar da data de expedição do respectivo alvará para a execução da obra, sem que esta tenha sido iniciada, este licenciamento será considerado automaticamente revogado.

**§ 5º.** Considera-se iniciada a obra que tenha concluído toda a fundação.

**Art 4º.** As obras, instalações e edificações, públicas ou privadas, deverão atender, sempre que couber, às seguintes diretrizes gerais, de forma a assegurar padrões eficientes de segurança e solidez, salubridade e saúde, conforto ambiental, acessibilidade e livre trânsito de pessoas, preservação e uso sustentável dos recursos naturais:

- I. minimizar o impacto urbanístico gerado pela obra, construção, modificação ou demolição pretendida no desenvolvimento e planejamento urbano da cidade;
- II. assegurar às edificações o uso de forma acessível e condizente com a habitabilidade do espaço;
- III. estabelecer a corresponsabilidade entre os profissionais tecnicamente habilitados e os responsáveis legais pelo imóvel no que tange à segurança executiva do projeto e da execução da obra, bem como ao enquadramento urbanístico conforme as leis vigentes no Município;
- IV. adotar parâmetros climáticos para o desenvolvimento de projetos com soluções arquitetônicas e urbanísticas adequadas às condicionantes ambientais e à paisagem natural ou cultural;
- V. incentivar medidas voltadas à sustentabilidade ambiental e climática e assegurar as condições de higiene, conforto ambiental e segurança;

**Art 5º.** De acordo com a legislação e as Normas Brasileiras pertinentes, os edifícios públicos e particulares com atendimento ao público, assim como as áreas de uso comum em edificações multifamiliares, deverão possuir condições técnicas construtivas que

assegurem a acessibilidade das pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

**Parágrafo único.** A garantia da acessibilidade de que trata este artigo será dada pela aplicação dos parâmetros estabelecidos nas normas técnicas brasileiras, especialmente a NBR 9050, conforme as disposições da Legislação Federal n. 10.098/2000 e do Decreto no 5.296/2004, além daquelas previstas neste Código.

**Art 6º.** O processo de licenciamento das obras geradoras de impacto de vizinhança só poderá ser estabelecido após a emissão das Diretrizes Urbanísticas com a indicação das contrapartidas para mitigação de impactos, além das disposições deste Código.

**Parágrafo único.** A Administração Pública Municipal poderá solicitar do empreendedor, o respectivo Estudo de Impacto de Vizinhança, de forma a subsidiar a expedição das diretrizes urbanísticas.

## CAPÍTULO II

### DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES

#### Seção I

##### **Do Poder Executivo Municipal**

**Art 7º.** Cabe ao Poder Executivo Municipal estabelecer e implementar as regras de licenciamento de obras e edificações em geral, observado o disposto nesta Lei e nas demais normativas urbanísticas pertinentes.

**Art 8º.** É de competência exclusiva do Poder Executivo Municipal a análise de projetos, o licenciamento urbanístico e a fiscalização da execução de toda e qualquer obra, em consonância com esta legislação e com as Normas Técnicas Brasileiras vigentes.

**§ 1º.** Além dos órgãos municipais competentes, constituem instâncias do processo de licenciamento, sempre que cabível:

- I. Corpo de Bombeiros do Estado, naquilo que diz respeito à segurança contra incêndio e pânico;
- II. órgãos federais e estaduais responsáveis pela proteção do patrimônio ambiental, histórico e cultural;
- III. concessionárias dos serviços públicos;
- IV. órgãos responsáveis pela fiscalização do exercício profissional.

**§ 2º.** A aprovação do projeto e a emissão de licença de qualquer natureza não implicam responsabilidade técnica da municipalidade quanto à execução da obra ou qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiência no projeto, execução, uso da obra ou edificação.

**Art 9º.** São competências e responsabilidades da Administração Pública Municipal:

- I. viabilizar o acesso de todos os interessados ao conteúdo deste Código e às demais legislações urbanísticas municipais afins;
- II. licenciar obras e edificações em geral, nos termos desta Lei e demais normas legais e regulamentares atinentes;
- III. fiscalizar o cumprimento das disposições previstas neste Código, buscando garantir a ordem, a segurança, a preservação dos recursos naturais e culturais, o bem-estar e, ainda, o desenvolvimento econômico sustentável da cidade;
- IV. fiscalizar obras de toda natureza podendo, a qualquer tempo, vistoriar, notificar, multar, embargar, solicitar sua demolição e tomar outras providências;
- V. expedir o Habite-se de Regularização;
- VI. aplicar medidas e penalidades administrativas cabíveis para quem venha a descumprir as normas desta Lei.

## **Seção II**

### **Do Proprietário ou Possuidor**

**Art 10.** Para fins de aplicação das disposições deste Código considera-se:

- I. proprietário: pessoa física ou jurídica, detentora de título de propriedade registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
- II. possuidor: a pessoa física ou jurídica, bem como seu sucessor a qualquer título, que tenha de fato o exercício, pleno ou não, de usar o imóvel objeto da obra.

**§ 1º.** A responsabilidade pela autenticidade dos documentos e títulos de propriedade, posse ou concessão de uso apresentados cabe ao proprietário ou possuidor do imóvel, que poderá responder civil e criminalmente por eventuais falsificações ou omissões.

**§ 2º.** Caso se trate de um órgão ou entidade da Administração Pública Direta ou Indireta, a comprovação da titularidade pode ser feita por meio da apresentação de mandado de imissão na posse expedido em ação expropriatória do imóvel, sendo, nesse caso, permitido o licenciamento de parte da área constante do título de propriedade.

**Art 11.** O proprietário ou possuidor têm os mesmos direitos, desde que apresente a certidão de registro imobiliário e um dos seguintes documentos:

- I. contrato com autorização expressa do proprietário com firma reconhecida ou assinatura digital;
- II. compromisso de compra e venda devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
- III. contrato representativo da relação jurídica existente entre o proprietário e o possuidor direto;
- IV. escritura de compra e venda definitiva com registro;
- V. decisão judicial reconhecendo o direito de usucapião.

**§ 1º.** As Licenças de Obras e de Habite-se serão outorgadas ao titular do direito de construir, conforme o Código Civil Brasileiro, após o cumprimento das condições estabelecidas pelo Município.

**§ 2º.** O proprietário ou possuidor responde pela veracidade dos documentos apresentados sempre que couber, não implicando sua aceitação por parte do Município em reconhecimento do direito de propriedade sobre o imóvel.

**§ 3º.** É de responsabilidade do proprietário ou possuidor que autoriza a obra ou serviço manter as condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, edificações e equipamentos, bem como garantir o cumprimento do projeto aprovado, das disposições deste Código, do Plano Diretor do Município de Amambai e demais legislações urbanísticas.

**Art 12.** O proprietário ou possuidor do imóvel tem o direito de realizar obras e serviços, desde que obtenha o licenciamento prévio que esteja em conformidade com esta Lei e com a legislação aplicável, respeitando o direito de vizinhança conforme estabelecido pela Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, ou legislação subsequente que venha a substitui-la.

**Parágrafo único.** Para processos de licenciamento que envolvam imóveis com mais de um proprietário ou possuidor, basta a participação de um deles, desde que apresente um documento que comprove a concordância dos demais para a tramitação do processo.

**Art 13.** Compete ao proprietário ou possuidor da edificação, ou usuário a qualquer título, conforme o caso:

- I. utilizar devidamente a edificação, responsabilizando-se por seu uso adequado e sua

- manutenção em relação às condições de habitabilidade;
- II.** acompanhar a tramitação interna dos processos, obedecendo aos prazos e requisitos estabelecidos pelo Município em seus procedimentos administrativos;
  - III.** comunicar eventuais ocorrências que interfiram nos prazos, procedimentos e requisitos definidos nas licenças;
  - IV.** manter as edificações, obras e equipamentos em condições de utilização e funcionamento, observando o disposto neste Código;
  - V.** conservar obras paralisadas e edificações fechadas ou abandonadas, independentemente do motivo que ensejou sua não utilização, garantindo sua segurança e salubridade;
  - VI.** responder pelos danos e prejuízos causados em função da manutenção e estado das edificações, instalações e equipamentos;
  - VII.** responder pelas informações prestadas à Administração Pública Municipal e pela veracidade e autenticidade dos documentos apresentados, bem como por todas as consequências, diretas ou indiretas, advindas de seu uso indevido;
  - VIII.** garantir que os projetos e as obras no imóvel de sua propriedade estejam devidamente licenciados e sejam executados por responsável técnico habilitado, nos exatos termos da licença emitida e do disposto na legislação urbanística vigente;
  - IX.** viabilizar o ingresso da Administração Pública Municipal para realização de vistorias e fiscalização das obras e edificações, permitindo-lhe livre acesso ao imóvel e à documentação técnica.

**Art 14.** Para aprovação do projeto e execução da obra, deverá o titular da licença, obrigatoriamente, identificar o responsável técnico legalmente habilitado, exceto para os casos de dispensa da licença.

**§ 1º.** É facultado ao proprietário ou possuidor do imóvel, mediante comunicação ao órgão municipal competente:

- I.** substituir o responsável técnico da obra;
- II.** cancelar o processo de licenciamento.

**§ 2º.** A desistência do processo não isenta o pagamento de multas e tributos devidos e outras providências relativas a ele.

**§ 3º.** Havendo mudança de responsável técnico no decorrer das obras, o proprietário é obrigado a comunicar imediatamente por escrito à Prefeitura, indicando o nome do novo profissional,

acompanhado do Documento de Responsabilidade Técnica por este emitida, o qual somente será aceito se satisfizer as exigências deste Código.

**Art 15.** É obrigatória a assinatura conjunta do proprietário ou possuidor do imóvel, bem como do profissional habilitado, autor do projeto e do responsável técnico pela obra, em todos os requerimentos de documentos de controle da atividade edilícia.

**Art 16.** Caso a obra esteja paralisada, o proprietário ou possuidor do imóvel será responsável por quaisquer danos ou prejuízos causados ao Município e/ou terceiros, independentemente da corresponsabilidade do responsável técnico.

**Art 17.** A transferência de propriedade no decorrer da construção poderá ser feita por meio de requerimento com anuência dos profissionais envolvidos, apresentando prova de titularidade a ser anexada ao respectivo processo administrativo.

### **Seção III**

#### **Do Profissional**

**Art 18.** Os autores de projetos, dirigentes técnicos e construtoras assumirão inteiramente a responsabilidade pelos seus trabalhos e pela observância do presente Código, ficando sujeitos as penalidades nele previstas, eximindo a Prefeitura Municipal de Amambai de qualquer responsabilidade, quanto a danos materiais e/ou pessoais.

**§ 1º.** O profissional habilitado poderá atuar, de forma individual ou conjunta, como autor do projeto e/ou como responsável técnico da obra, assumindo a responsabilidade do serviço ou atividade pelo qual foi contratado, mediante a emissão da anotação da responsabilidade técnica no órgão de classe competente, respeitado o limite de sua atuação.

**§ 2º.** Sendo o projeto de autoria de dois ou mais profissionais, todos serão responsáveis solidariamente pelo cumprimento integral do disposto nesta Lei e na legislação urbanística vigente.

**Art 19.** É responsabilidade do profissional habilitado:

- I. estar regularmente habilitado perante o Órgão de Classe competente;
- II. estar regularmente cadastrado junto à Administração Pública Municipal;
- III. elaborar os projetos de acordo com a legislação vigente e respectivo memorial descritivo;
- IV. elaborar o levantamento das edificações e respectivo laudo de estabilidade e

conformidade, acompanhado de relatório fotográfico, quando se tratar de regularização de edificação existente;

- V.** cumprir as exigências técnicas e normativas impostas pelos órgãos competentes municipais, estaduais e federais, conforme o caso;
- VI.** proceder ao registro da anotação da responsabilidade técnica no órgão de classe competente, respeitado o limite de sua atuação;
- VII.** obter as Diretrizes Urbanísticas, junto aos órgãos competentes;
- VIII.** prestar informações ao Município de forma clara e inequívoca;
- IX.** executar a obra licenciada nos termos da legislação vigente e do projeto aprovado;
- X.** assumir a responsabilidade por dano resultante de falha técnica na execução da obra;
- XI.** manter as condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, evitando danos a terceiros, edificações e propriedades vizinhas, além de passeios e logradouros públicos;
- XII.** dar suporte às vistorias e à fiscalização das obras, sempre que necessário;
- XIII.** manter sob seus cuidados toda documentação técnica pertinente à obra, que comprove sua regularidade perante o Município e outros órgãos de controle;
- XIV.** promover a correta e devida execução da obra e o emprego adequado de materiais, tecnologias, elementos, componentes, instalações e sistemas que a compõem, conforme o projeto aprovado e em observância às Normas Técnicas Brasileiras;
- XV.** comunicar imediatamente à autoridade competente qualquer ocorrência que possa afetar os prazos e requisitos estabelecidos nas licenças ou que justifiquem ação de fiscalização, tais como:
  - a.** execução de obras emergenciais;
  - b.** retomada de atividades com o objetivo de suspender o embargo da obra licenciada;
  - c.** paralisação ou reinício de obras;
  - d.** baixa do Documento de Responsabilidade Técnica e desistência do processo de licenciamento;
  - e.** conclusão da obra e/ou serviços executados.

**§ 1º.** A desistência do processo não exime o responsável pelo pagamento das multas aplicadas e tributos devidos durante o período de sua responsabilidade.

**§ 2º.** Ocorrendo a baixa da responsabilidade técnica, a obra deve ser imediatamente paralisada e só poderá ser retomada após a contratação de um novo responsável técnico e a devida

comunicação às autoridades competentes.

**§ 3º.** Ao Poder Executivo Municipal não cabe o reconhecimento do direito autoral, nos casos de transferência de responsabilidades e alterações de projetos.

## **CAPÍTULO III**

### **DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS**

#### **Seção I**

##### **Das Disposições Gerais**

**Art 20.** Os procedimentos administrativos serão instruídos com o requerimento dos interessados e analisados pelo órgão municipal competente conforme a natureza do pedido, observando-se as disposições deste Código de Obras e Edificações, do Plano Diretor, da legislação municipal referente ao uso e ocupação do solo, do código de posturas e demais normas legais pertinentes.

**§ 1º.** O protocolo de toda a documentação deverá ser realizado por via digital, por meio do sistema eletrônico disponibilizado pela Municipalidade. O protocolo em via física somente será admitido nos casos de indisponibilidade do sistema eletrônico ou quando expressamente solicitado pela Prefeitura.

**§ 2º.** Não será aceito qualquer tipo de emenda, alteração, rasura ou colagem nos projetos e em qualquer outro documento apresentado à municipalidade, ficando vedada qualquer aprovação que contemple documentos com essas irregularidades.

**Art 21.** O licenciamento urbanístico ocorrerá por meio dos seguintes procedimentos administrativos descritos neste artigo, conforme a modalidade de licença requerida:

- I. cadastro municipal do responsável técnico pelo projeto e obra;
- II. Consulta Prévia de Viabilidade;
- III. Diretrizes Urbanísticas;
- IV. Licenciamento para Construção, Reforma ou Demolição;
- III. Licenciamento para Regularização de Edificação;
- IV. Comunicado de Término da Construção para a obtenção do Habite-se;
- V. Solicitação do Habite-se de Regularização de edificação existente.

## Seção II

### Do cadastro municipal do responsável técnico pelo projeto e obra

**Art 22.** Para inscrição no cadastro municipal do responsável técnico pelo projeto e execução da obra da Prefeitura deverão ser apresentadas as seguintes informações:

- I.** Número de requerimentos;
- II.** Nome da pessoa, firma ou empresa;
- III.** Documentos pessoais RG e CPF (se pessoa física), CNPJ (se pessoa jurídica);
- IV.** Endereço da pessoa, firma ou empresa;
- V.** Nome do responsável técnico da empresa;
- VI.** Indicação de diploma ou título;
- VII.** Número da carteira do respectivo conselho de classe;
- VIII.** Assinatura do responsável técnico;
- IX.** Ficha de cadastro mobiliário (para profissionais residentes no município);
- X.** Certidão negativa mobiliária (para profissionais residentes no município);
- XI.** Certidão negativa tributária (para profissionais não residentes no município);
- XII.** Nota fiscal do serviço prestado, constando os dados da obra (para profissionais não residentes no município);
- XIII.** Comprovante do pagamento de taxa de manutenção do cadastro anual no valor correspondente a uma UFA.

**§1º.** O cadastro do responsável técnico terá validade até 31 de dezembro de cada ano, devendo ser renovado anualmente em janeiro mediante apresentação de documentação comprobatória atualizada e pagamento da respectiva taxa de manutenção.

**§2º.** Para a atualização anual do cadastro, deverão ser reapresentados, quando aplicável, documentos que comprovem a regularidade profissional junto ao conselho de classe, bem como eventuais alterações cadastrais da pessoa física ou jurídica vinculada.

**§3º.** O não cumprimento da atualização anual implicará na suspensão do cadastro, impedindo o responsável técnico de protocolar novos projetos ou assumir a execução de obras junto à Prefeitura até a devida regularização.

## Seção III

### Da Consulta Prévia de Viabilidade

**Art 23.** A Consulta Prévia de Viabilidade é o documento expedido pela Administração Pública Municipal que indica a conformidade urbanística para o licenciamento de construção, reforma, demolição ou regularização de edificação e, quando for o caso, a necessidade de condicionantes por meio das Diretrizes Urbanísticas.

**Parágrafo único.** A critério do interessado, poderá ser requerida a Consulta Prévia de Viabilidade, mediante o pagamento de taxa e emolumentos.

**Art 24.** A Administração Pública Municipal, por meio da página oficial da Prefeitura na internet, disponibilizará ao interessado todas as orientações necessárias sobre a abertura de processo de licenciamento, incluindo documentação necessária, prazos, entre outras informações pertinentes.

#### **Seção IV**

##### **Das Diretrizes Urbanísticas**

**Art 25.** Para o licenciamento das edificações definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo, quando a atividade a ser desenvolvida exigir a obtenção de Diretrizes Urbanísticas, o requerente deverá solicitá-las ao órgão municipal competente e comprovar, no projeto apresentado, o atendimento integral às diretrizes expedidas, as quais deverão ser observadas na implantação da edificação.

**Parágrafo único.** Poderá ser exigido o Estudo de Impacto na Vizinhança, previamente à expedição das Diretrizes Urbanísticas, nos casos previstos na legislação de uso e ocupação do solo do Município.

#### **Seção V**

##### **Do Licenciamento**

**Art 26.** A execução e/ou regularização de obras depende de controle por parte da Administração Pública Municipal a ser exercido por meio da emissão de alvará, certidão ou autorização de acordo com o tipo de obra, serviço e equipamento a ser executado ou instalado, mediante procedimento administrativo e a requerimento do interessado.'

**§ 1º.** Estão sujeitas ao alvará de aprovação e execução as seguintes atividades:

- I.** construção de edificação;
- II.** reforma de edificação existente, com ou sem aumento de área;
- III.** demolição total ou parcial de edificação;
- IV.** ampliação de edificação existente;

**V.** instalação de equipamentos.

**§ 2º.** Estão sujeitas à certidão as seguintes atividades:

- I.** conclusão de obra licenciada e respectivo Habite-se;
- II.** Habite-se de Regularização de edificação existente.

**§ 3º.** Estão sujeitas à autorização:

- I.** implantação ou utilização de edificação transitória ou equipamento transitório;
- II.** utilização temporária de edificação licenciada para uso diverso;
- III.** avanço de tapume sobre parte do passeio público;
- IV.** avanço de grua sobre o espaço público;
- V.** instalação de canteiro de obras e estande de vendas em imóvel distinto daquele em que a obra será executada;
- VI.** execução de muro de arrimo quando desvinculado do licenciamento da edificação;
- VII.** movimento de terra quando desvinculado do licenciamento da edificação.

**Art 27.** Não estão sujeitas ao licenciamento, nos termos deste Código, a execução de:

- I.** serviços de limpeza, pintura, conserto e pequenos reparos no interior ou exterior da edificação, desde que não implique na redução das condições de acessibilidade e segurança e não dependam de andaimes;
- II.** alteração do interior da edificação que não implique modificação na estrutura que interfira na estabilidade da construção;
- III.** reparos, manutenção de obras e reformas das fachadas, desde que não seja necessária a instalação de equipamentos sobre o logradouro ou para proteção do patrimônio público e de pedestres;
- IV.** impermeabilização, reparo ou substituição de cobertura da edificação e seus elementos, exclusivamente para fins de conservação e proteção do imóvel;
- V.** restauro, entendido como a recuperação de imóvel sob o regime de preservação municipal, estadual ou federal, de modo a lhe restituir as características originais, a ser autorizado pelo órgão competente;
- VI.** construção ou demolição de edificação, obra, equipamento e serviço de baixo impacto urbanístico.

**§ 1º.** Consideram-se de baixo impacto urbanístico, dentre outras:

- I.** instalação de saliência com até 0,40 m (quarenta centímetros) de profundidade, beiral da cobertura com até 1,00 m (um metro) de largura;
- II.** construção de muros divisórios que não necessitem elementos estruturais para sua estabilidade;
- III.** serviços de manutenção ou construção de calçadas;
- IV.** construção de:
  - a.** abrigo para resíduos sólidos e recicláveis, com área de até 6,00 m<sup>2</sup> (seis metros quadrados);
  - b.** muro de arrimo que esteja vinculado ao licenciamento da edificação ou aqueles com altura máxima de 2,00 m (dois metros);
  - c.** abrigo para animais domésticos coberto com altura máxima de 1,80 m (um metro e oitenta centímetros);
  - d.** escada e rampas descobertas sobre terreno natural, respeitados os parâmetros da legislação vigente;
  - e.** estufa, pergolado ou caramanchão sem cobertura permeável;
  - f.** espelho d'água;
  - g.** poço e fossa, desde que seja construído dentro do lote, afastado pelo menos 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de qualquer divisa.
- V.** instalação de:
  - a.** grades de proteção, toldos e estruturas móveis;
  - b.** condutores para o escoamento de águas pluviais sob a calçada;
  - c.** gás e medidores de energia.
- VI.** paisagismo e obras de embelezamento.

**§ 2º.** A dispensa de licenciamento junto à Administração Pública Municipal não desobriga o proprietário do atendimento das normas técnicas pertinentes, nem o exime da responsabilidade penal e civil perante terceiros.

**§ 3º.** Todas as obras executadas em edifícios verticalizados deverão ser acompanhadas por profissional responsável, bem como ser recolhido o documento de responsabilidade técnica e informado ao Município.

**Art 27.** O alvará, certidão ou autorização poderá, a qualquer tempo, mediante ato da

autoridade competente, devidamente publicado no Diário Oficial e informado ao interessado por meio de ofício, ser:

- I. revogado, atendendo ao interesse público;
- II. cassado, em caso de descumprimento por parte do interessado;
- III. anulado, em caso de comprovação de ilegalidade em sua expedição.

**§ 1º.** Aplica-se o disposto no *caput* deste artigo, inclusive as Autorizações, Habite-se, ou Habite-se de Regularização de edificação existente.

**§ 2º.** O disposto no *caput* deste artigo deverá ser justificado e o interessado poderá apresentar recurso no prazo de 30 (trinta) dias do recebimento do ofício, ou, na impossibilidade de sua entrega, da data da publicação do Diário Oficial.

**§ 3º.** A interposição de recurso prevista no § 2º deste artigo não suspende, em nenhuma hipótese, a revogação, cassação ou anulação do documento expedido.

**§ 4º.** O prazo de análise do recurso, previsto nos parágrafos anteriores, é de 30 (trinta) dias.

## **Seção VI**

### **Do Alvará de Aprovação e Execução**

**Art 28.** Nenhuma obra de construção, ampliação, adequação, reforma ou demolição de edificação poderá ser iniciada sem o respectivo alvará expedido pela Administração Pública Municipal, cujo procedimento para licenciamento inclui as seguintes etapas:

- I. análise documental que verificará a conformidade do imóvel, a identificação do proprietário e a regularidade do profissional responsável pelo projeto e obra;
- II. análise prévia do projeto, que verificará o atendimento aos índices urbanísticos vigentes, nos projetos simplificados;
- III. análise técnica do projeto, que verificará o atendimento de todos os aspectos do projeto, a depender da localização, tipologia, porte e complexidade da obra pretendida, assim como exigência de documentos complementares, tais como: Diretrizes Urbanísticas, licença ambiental, anuência do Corpo de Bombeiros, de concessionárias ou órgãos responsáveis pelas rodovias, dentre outros;
- IV. aprovação do projeto;
- V. emissão do Alvará de Aprovação e Execução de obra.

**§1º.** Para expedição do Alvará deverá ser protocolado e submetido à aprovação do projeto ao órgão municipal competente.

**§2º.** Em todo Alvará emitido constará o número do protocolo, local da obra, área construída,

nome do proprietário e do responsável técnico, data e prazo para início e conclusão da obra, assim como qualquer outra indicação que for julgada essencial.

**§3º.** Na expedição do Alvará de Aprovação e Execução será cobrado todos os tributos, taxas e preços públicos incidentes sobre a construção.

**Art 29.** Expirará o Alvará:

- I. quando não tiverem sido iniciadas as obras dentro do prazo de 2 (dois) anos, da expedição do alvará;
- II. quando os serviços de construção, reforma, ampliação ou instalação não estiverem concluídos dentro do prazo de 3 (três) anos, da expedição do alvará;
- III. quando os serviços de demolição não estiverem concluídos dentro do prazo de 1 (um) ano da expedição do Alvará.

**§ 1º.** Expirado o Alvará, o interessado deverá requerer renovação do mesmo mediante requerimento e pagar os emolumentos devidos.

**§ 2º.** A renovação do Alvará expedido dependerá de análise do setor competente e se sujeitará à legislação em vigor na data da renovação, podendo ser negado, nos casos de excepcional interesse público ou desrespeito à legislação.

**§ 3º.** A renovação do Alvará será concedida por igual período.

## **Seção VII**

### **Do cálculo das Áreas Construídas**

**Art 30.** Para efeitos deste Código são consideradas áreas construídas, e, portanto, sujeitas a incidências dos tributos e taxas municipais:

- I. áreas privativas cobertas;
- II. áreas de uso comum cobertas, sendo estas tributadas proporcionalmente à área privativa da unidade, desde que não esteja prevista outra forma na incorporação do empreendimento e apresentada ao Município;
- III. garagem e/ou estacionamento de veículos e suas respectivas faixas de circulação, desde que cobertos;
- IV. piscina;
- V. pérgola coberta com material impermeável;
- VI. edícula, rancho, estrutura metálica e demais compartimentos, desde que cobertos com material impermeável.

**Art 31.** Serão consideradas áreas não computáveis no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CA) e da Taxa de Ocupação (TO):

- I. garagens e/ou estacionamento de veículos e suas respectivas faixas de circulação e manobra, desde que descobertos;
- II. átrio destinado a reservatórios, barriletes, casa de máquinas;
- III. piscinas;
- IV. repetições das projeções de escadas, fosso de elevadores, dutos e shafts, desde que sem uso.

**§ 1º.** As escadas, dutos, fossos, shafts e similares serão computados uma única vez na área de projeção da edificação no solo.

**§ 2º.** As piscinas quando descobertas deverão constar em campo independente no quadro de áreas e terão sua área descontada da área permeável.

**§ 3º.** As disposições contidas no inciso I deste artigo, aplicam-se a todas as obras e edificações.

## **Seção VIII**

### **Da Aprovação de Projeto**

**Art 32.** A aprovação do projeto consiste no reconhecimento, por parte da Administração Pública Municipal, de que a construção, ampliação, adequação, reforma ou demolição relativa à edificação apresentada está de acordo com este Código e legislação urbanística em vigor.

**§ 1º.** A aprovação de projeto não implica no reconhecimento do direito ou da propriedade do imóvel por parte da prefeitura, devendo esta declaração estar expressa no projeto.

**§ 2º.** A aprovação de projeto situado em Áreas de Especial Interesse Ambiental ou em edificações tombadas pelo patrimônio histórico ou cultural deverá ter de parecer favorável do órgão competente.

**§ 3º.** A aprovação do projeto será expedida juntamente com o alvará de construção e deverá respeitar os prazos nele contidos e de acordo com as disposições deste Código.

**Art 33.** Para a aprovação do projeto, o proprietário ou seu representante legal deverá apresentar os seguintes documentos:

- I. requerimento ao Secretário Municipal da pasta competente;
- II. documento do proprietário (pessoa física ou jurídica do proprietário);

- RG/CPF/CNPJ/Contrato Social da Empresa/Contrato de prestação de serviços da empresa, procuração, etc.;
- III.** documento que vincule o requerente ao proprietário, quando for o caso (inventário, financiamentos, etc.);
- IV.** em caso de financiamento da construção, cujo lote não esteja em nome do proprietário, deve ser apresentado o documento de intenção de compra e venda e a declaração da intenção do financiamento - a documentação é fornecida pela instituição financeira;
- V.** Certidão Negativa de Débito Municipal;
- VI.** matrícula do imóvel atualizada, nos últimos 60 (sessenta) dias;
- VII.** Cadastro do Profissional junto à Prefeitura Municipal de Amambai;
- VIII.** Documento de Responsabilidade Técnica dos responsáveis técnicos pelo projeto, construção ou regularização ou da empresa responsável;
- IX.** memorial descritivo da edificação;
- X.** memorial descritivo de atividade comercial, de prestação de serviços ou industrial para edifícios não residenciais;
- XI.** Projeto Simplificado ou Convencional, conforme o caso;
- XII.** laudo de estabilidade e conformidade acompanhado de relatório fotográfico, quando se tratar de regularização de edificação existente;
- XIII.** projeto de prevenção contra incêndio e pânico aprovado pelo Corpo de Bombeiros, nos casos previstos em lei;
- XIV.** documento com as Diretrizes Urbanísticas, para os empreendimentos de grande porte e/ou que geram impacto na vizinhança, quando exigido na legislação de uso e ocupação do solo;
- XV.** licença ambiental, quando aplicável;
- XVI.** demais documentos exigidos, nos termos da Legislação Municipal, Estadual e Federal.
- XVII.** Comprovante de pagamento da taxa de Alvará solicitado.

**§ 1º.** Havendo mudança de responsável técnico no decorrer das obras, o proprietário é obrigado a comunicar imediatamente por escrito à Prefeitura, indicando o nome do novo profissional, acompanhado do Documento de Responsabilidade Técnica por este emitida, o qual somente será aceito se satisfizer as exigências deste Código.

**§ 2º.** A transferência de propriedade no decorrer da construção poderá ser feita através de

requerimento com anuênci a dos profissionais envolvidos, apresentando prova de titularidade, devendo o setor competente ser informado por meio de protocolo;

**§ 3º.** A análise técnica dos projetos fica condicionada à apresentação integral da documentação prevista no caput deste artigo.

**Art 34.** O Memorial Descritivo da Edificação é documento necessário para aprovação de todo projeto de construção, ampliação, adequação, reforma ou demolição no município, e este deverá conter no mínimo:

- I. dados das obras (proprietário, obras, endereço, referência cadastral do imóvel, zoneamento, área do terreno, área total edificada e respectivos coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade e taxa de ocupação);
- II. informações sucintas sobre cada uma das edificações a ser licenciada, tais como: fundação, estrutura, paredes, esquadrias, cobertura, tratamento e impermeabilizações, revestimentos internos e externos, soleiras e peitoris, forro, pintura, pavimentação, louças e metais, instalações hidrossanitárias, tipo e quantidade de sanitários, instalações de águas pluviais, instalações elétricas, existência de piscina e sauna, dentre outros.

**Parágrafo único.** As informações constantes no memorial descritivo deverão corresponder fielmente aos detalhes da construção.

**Art 35.** Toda edificação de uso comercial, de prestação de serviços ou de uso industrial, além do Memorial Descritivo da Edificação, deverá apresentar Memorial Descritivo de Atividade, que deverá conter:

- I. dados da obra (proprietário, obra, endereço, referência cadastral do imóvel, zoneamento, área do terreno, área total edificada e respectivos coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade e taxa de ocupação);
- II. natureza do estabelecimento e atividade a ser desenvolvida;
- III. número de funcionários previstos por turno de trabalho e por sexo;
- IV. relação de matérias primas empregadas;
- V. descrição sucinta dos procedimentos empregados na produção, comercialização e serviços realizados;
- VI. indicação da utilização de explosivos, combustíveis, lubrificantes ou material radioativo;

- VII.** descrição de procedimentos e meios preventivos contra a formação de poeiras, gases, vapores, névoas ou fumaças;
- VIII.** relação de resíduos produzidos e sua destinação;
- IX.** relação de máquinas e equipamentos a serem instalados.

**§ 1º.** As informações constantes no memorial descritivo deverão corresponder fielmente aos detalhes das atividades desenvolvidas e dos equipamentos por ela empregados.

**§ 2º.** As exigências deste artigo não se aplicam aos licenciamentos com Projeto Simplificado.

**Art 36.** Para análise dos projetos deverão ser observados os seguintes prazos:

- I.** 30 (trinta) dias a contar da data do protocolo, para a análise, aprovação ou emissão de ofício com os motivos para não aprovação do projeto no prazo máximo de 30 (trinta) dias;
- II.** 120 (cento e vinte) dias após o encaminhamento do ofício, para manifestação e, após esta data, o processo será indeferido e arquivado, sendo o responsável obrigado a protocolar novo projeto;
- III.** os prazos acima estabelecidos não são cumulativos e a cada nova análise ou manifestação do interessado serão contabilizados 30 (trinta) e 120 (cento e vinte) dias, respectivamente.

**§ 1º.** O ofício com o motivo do indeferimento poderá ser enviado por meio eletrônico.

**§ 2º.** Em projeto de grande porte ou de elevado impacto ambiental ou na vizinhança a administração os prazos serão contados em dobro.

**Art 37.** No processo de análise dos projetos, caso seja necessária a emissão de mais de 4 (quatro) ofícios de pendência reiterando falhas já apontadas na documentação apresentada, e desde que não sejam acrescidas novas exigências pela equipe técnica da Prefeitura, será exigido do requerente o recolhimento de nova taxa correspondente a 50% da taxa de alvará calculada para o projeto, conforme valores previstos no anexo próprio desta Lei.

**§ 1º.** O processo ficará suspenso até o recolhimento da referida taxa, não se computando, nesse período, os prazos estabelecidos no art. 36.

**§ 2º.** A emissão de novas exigências, devidamente fundamentadas, não se sujeita ao limite de que trata este artigo.

**Art 38.** A aprovação do projeto terá a mesma validade do alvará de construção e sua renovação estará condicionada à legislação em vigor no momento da renovação, com a devida anuênciia do responsável técnico.

### ***Subseção I***

#### ***Da Apresentação do Projeto Simplificado***

**Art 39.** A apresentação do Projeto Simplificado se trata de um conjunto de peças gráficas demonstrativas das dimensões externas, implantação, volumetria, áreas e índices urbanísticos da edificação projetada, dispensada a apresentação das disposições internas, dimensões e funções dos compartimentos, acompanhado dos demais documentos indicados nos incisos I a X, do artigo 33 desta Lei.

**§ 1º.** O Projeto Simplificado substitui o projeto arquitetônico tradicional e deverá ser submetido à análise da Administração Pública Municipal para efeito de licenciamento de obra de edificação e/ou regularização de edificação existente.

**§ 2º.** O Projeto Simplificado poderá ser apresentado nos casos de projetos para edificação nova, reforma, ampliação ou transformação e que digam respeito exclusivamente aos projetos de:

- I.** edificação unifamiliar de qualquer porte;
- II.** multifamiliar com até 5 (cinco) unidades que não exija incorporação imobiliária em Cartório;
- III.** edificações comerciais ou prestadoras de serviço com até 200,0 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área edificada, que não esteja enquadrada naquelas que geram impacto de vizinhança, licença ambiental ou aprovação de projeto contra incêndio.

**§ 3º.** A critério da Administração Pública Municipal, no caso de regularização de edificação existente, poderá ser aceita a apresentação do Projeto Simplificado para outras edificações, independentemente da área construída, desde que não se enquadre em empreendimentos que geram impacto de vizinhança, licença ambiental ou aprovação de projeto contra incêndio.

**§ 4º.** A critério da Administração Pública Municipal, havendo dúvidas quanto a veracidade das informações do projeto simplificado, o órgão responsável pela aprovação, poderá solicitar complementação de informações a respeito do projeto ou obra.

**§ 5º.** O projeto destinado ao uso residencial multifamiliar horizontal e/ou vertical, comercial e serviço, objeto de incorporação no Cartório de Registro de Imóveis, continuará sendo apresentado na forma do projeto arquitetônico tradicional.

**Art 40.** Tendo em vista a não apresentação de detalhes arquitetônicos no projeto simplificado, será de total responsabilidade dos profissionais envolvidos, devidamente habilitados e com registro no conselho profissional, bem como do proprietário ou possuidor do imóvel:

- I. a definição e disposição interna dos compartimentos, suas dimensões e funções;
- II. a observância às exigências da Legislação de Uso e Ocupação do Solo do Município;
- III. a observância às exigências deste Código, especialmente no que se refere à acessibilidade e segurança das edificações;
- IV. o respeito ao direito de vizinhança;
- V. a observância às exigências do Código Sanitário, se for o caso.

**Parágrafo único.** Durante a análise do projeto, a Administração Pública Municipal poderá exigir a indicação das aberturas para verificação dos recuos obrigatórios.

**Art 41.** O Projeto Simplificado deverá conter os elementos gráficos e informações necessários à análise pelos órgãos técnicos da Prefeitura quanto aos índices urbanísticos estabelecidos neste Código e na Legislação de Zoneamento de Uso e Ocupação de Solo do Município.

**§ 1º.** Os elementos gráficos deverão ser apresentados em conformidade com o Anexo II -Tabela 1, desta Lei:

**§ 2º.** As sacadas e varandas, cobertas ou descobertas, bem como quaisquer elementos arquitetônicos em balanço, deverão ser anotados de forma distinta na implantação, possibilitando a sua identificação.

**§ 3º.** O projeto de construção / transformação / reforma / ampliação de edificação, nos termos deste artigo, deverá apresentar o memorial descritivo exigido para a aprovação de projeto arquitetônico convencional.

**§ 4º.** O projeto de regularização, nos termos deste artigo, deverá apresentar laudo de estabilidade e conformidade, acompanhado de relatório fotográfico, além do memorial descritivo exigido para a aprovação de projeto arquitetônico convencional.

## ***Subseção II***

### ***Da Apresentação Do Projeto Convencional***

**Art 42.** Para o licenciamento de edificações cujo porte ou características não permitam o enquadramento como Projeto Simplificado, deverá ser apresentado o **Projeto Convencional**, nos termos do Anexo II – Tabela 2, acompanhado das demais

documentações indicadas no artigo 33 desta Lei, aplicando-se, especialmente, nos seguintes casos:

- I. obras de média complexidade que não possam ocasionar impacto na vizinhança;
- II. empreendimentos de grande porte ou que, por força da legislação de uso e ocupação do solo, necessitem de Diretrizes Urbanísticas, inclusive aqueles que possam ocasionar impacto na vizinhança.

## **Seção IX**

### **Das Regularizações**

**Art 43.** As edificações irregulares poderão ser regularizadas, desde que atendam aos dispositivos deste Código.

**§ 1º.** O Habite-se de Regularização é o documento hábil para a comprovação da regularidade da edificação que não tenha sido objeto de licenciamento urbanístico, inclusive para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis.

**§ 2º.** As edificações com comprovação de área de construção anterior ao ano de 1980 (um mil, novecentos e oitenta) serão passíveis de regularização para a respectiva área comprovada, a qualquer tempo, sem exigências adicionais ou penalidades.

**Art 44.** Para a aprovação dos projetos de regularização e expedição do Habite-se de Regularização deverão ser adotados os seguintes procedimentos:

- I. os projetos de regularização serão apresentados obedecendo às mesmas normas e padrões dos projetos simplificados, sendo diferenciados apenas pela denominação do título;
- II. os prazos para aprovação e informações ao requerente, nos projetos de regularização, serão os mesmos adotados para a aprovação dos projetos simplificados;
- III. deverá ser apresentado o laudo de estabilidade e conformidade, nos termos deste código, acompanhado de relatório fotográfico, assinado por profissional habilitado e cadastrado na Prefeitura Municipal de Amambai;
- IV. os projetos de regularização receberão o Habite-se de Regularização, não sendo expedido Alvará por tratar-se de obra já edificada;
- V. o requerimento para regularização deve ser acompanhado do pedido do respectivo Habite-se de Regularização da edificação;

- VI.** no Habite-se de Regularização mencionado no inciso anterior, constará além dos dados referentes ao proprietário e do imóvel, a data da respectiva regularização;
- VII.** na expedição do Habite-se de Regularização será cobrado todos os tributos, taxas e preços públicos incidentes sobre a construção;
- VIII.** será exigido o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ou do Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros, quando aplicável.

**Art 45.** Não serão passíveis de regularização as edificações:

- I.** localizadas em áreas de preservação permanente ou áreas não edificáveis de qualquer espécie, ressalvados os casos em que a legislação federal de Regularização Fundiária Urbana – REURB admitir a regularização para fins de moradia;
- II.** situadas em loteamentos clandestinos, exceto quando submetidos a processo de regularização fundiária nos termos da legislação vigente;
- III.** em desacordo com este código;
- IV.** situadas sobre ou sob os recuos estabelecidos por lei;
- V.** que apresentem sistema de iluminação, ventilação e insolação localizado na divisa das propriedades vizinhas, sejam elas públicas ou particulares;
- VI.** localizadas em áreas públicas invadidas, salvo quando contempladas em procedimento de regularização fundiária autorizado por legislação específica.

**Parágrafo único.** Lei específica para anistiar edificações existentes clandestinas ou em desconformidade com a legislação urbanística poderá estabelecer critérios para a sua regularização por tempo determinado, observado o disposto no artigo 160 desta Lei.

## **Seção X**

### **Do Habite-se e do Aceite**

**Art 46.** Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem a expedição do Habite-se, cujo proprietário do imóvel deverá protocolar requerimento, com os seguintes documentos:

- I.** Certidão Negativa de Tributos Municipais do Mobiliário e Imobiliário;
- II.** declaração de conformidade da construção, a ser elaborada pelo profissional responsável pela execução da obra;
- III.** relatório fotográfico da(s) fachada(s); paredes próximas das divisas; dos ambientes; da calçada em frente ao imóvel; dos elementos para acessibilidade e da arborização, quando

exigida;

- IV. cópia do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ou do Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros, exceto para edificações unifamiliares;
- V. Comprovante de pagamento da taxa de habite-se.

**§ 1º.** Para a expedição do Habite-se deverá ser comprovado o plantio de árvore no passeio e dentro do imóvel, quando exigidos.

**§ 2º.** A Declaração de conformidade da construção deverá ser obrigatoriamente assinada pelo requerente e pelo responsável técnico, tendo validade de 90 (noventa) dias, para fins de protocolo.

**Art 47.** O requerimento, devidamente instruído com os documentos previstos no artigo anterior será analisado pelo setor competente e após a verificação da inexistência de qualquer irregularidade, expedirá o Habite-se, para fins de averbação das edificações no Cartório de Registro de Imóveis.

**§ 1º.** Não serão expedidas as certidões descritas no *caput* deste artigo, nas seguintes hipóteses:

- I. constatação de irregularidades nos documentos apresentados;
- II. não conclusão das obras;
- III. ausência de projeto e alvará de construção expedido pela Prefeitura Municipal de Amambai.

**§ 2º.** Durante o trâmite do procedimento administrativo, poderá ser determinada a averiguação da veracidade das informações prestadas no requerimento e nos documentos apresentados, por meio de servidores públicos municipais.

**§ 3º.** Constatada qualquer irregularidade na construção ou nos documentos apresentados pelo proprietário do imóvel, caberá ao setor competente tomar as medidas legais cabíveis.

**§ 4º.** Será concedido o Habite-se parcial, quando:

- I. tratar-se de edificação multifamiliar em blocos, desde que as edificações de uso comum estejam concluídas;
- II. tratar-se de edificação composta mais de uma atividade e o Habite-se for expedido para cada uma a ser utilizada independente da outra;
- III. tratar-se de construções isoladas ou independentes.

**§ 5º.** A expedição de Habite-se não implica o reconhecimento de propriedade ou posse do imóvel por parte do Poder Público Municipal.

## **Seção XI**

### **Das Demolições**

**Art 48.** O alvará de demolição é o documento emitido pela Administração Pública Municipal que autoriza a demolição de uma edificação, que será expedido mediante requerimento devidamente fundamentado, instruído e assinado por todos os proprietários do imóvel, e acompanhado dos seguintes documentos:

- I.** requerimento ao Secretário Municipal competente;
- II.** documento do proprietário (pessoa física ou jurídica do proprietário): RG/CPF/CNPJ/Contrato Social da Empresa/Contrato de prestação de serviços da empresa, procuração, etc;
- III.** documento que vincule o requerente ao proprietário, quando for o caso (inventário, financiamentos, etc);
- IV.** matrícula do imóvel ou transcrição devidamente atualizada nos últimos 30 (trinta) dias;
- V.** pagamento da taxa de execução de obras (demolição);
- VI.** anuênciia do órgão competente, quando se tratar de demolição localizadas na área de entorno de bens tombados pelo patrimônio histórico ou cultural;
- VII.** uma via do Documento de Responsabilidade Técnica do profissional legalmente habilitado responsável pela execução da demolição;
- VIII.** croqui do imóvel com a situação atual e demarcação da demolição a ser efetuada;
- IX.** indicação da correta destinação dos resíduos produzidos.

**§ 1º.** Quando não se localizar em bem tombado e áreas de entorno, não se aplicam as exigências dos incisos VII e VIII, do *caput* deste artigo, em caso de demolição:

- I.** total ou parcial de edificações de um único pavimento com até 30,00 m<sup>2</sup> e que não causem impactos urbanísticos ou firam os direitos de vizinhança;
- II.** de muros de divisa, desde que não causem impactos urbanísticos ou firam os direitos de vizinhança;
- III.** de paredes internas ou externas, exclusivamente de fechamento, sem função estrutural, que não alterem a área construída do imóvel, que não causem impactos urbanísticos ou firam os direitos de vizinhança ou que se enquadre no § 2º. deste artigo.

**§ 2º.** As obras de demolição executadas em edifícios multifamiliares ou de escritórios, independentemente das considerações do parágrafo anterior, deverão ser acompanhadas por

profissional responsável, recolhido o Documento de Responsabilidade Técnica do profissional legalmente habilitado e informada ao Município.

**§ 3º.** As obras de demolição executadas nas áreas de entorno de bens tombados ficam sujeitas às exigências dos incisos VI e VII, do *caput* deste artigo, independentemente das considerações do § 1º. deste artigo.

**§ 4º.** Para a expedição do alvará de demolição, será aceita:

- I. a assinatura de um dos proprietários, mediante procuração pública de representação dos demais;
- II. a assinatura de terceiro, mediante apresentação de procuração pública dos proprietários, devidamente instruída para este feito.

**§ 5º.** As demolições somente poderão ser iniciadas após a emissão do alvará de demolição pela Administração Pública Municipal.

**Art 49.** Para a regularização de demolição efetuada e que não tenha causado impactos urbanísticos deverão ser apresentados os documentos descritos nos incisos I a V, do *caput* do artigo 48 desta Lei.

**Parágrafo único.** Nos casos de demolições já efetuadas sem autorização da Administração Pública Municipal, deverá o requerente solicitar certidão comprobatória do ato, não sendo expedido alvará de demolição, cobrados, porém, todos os tributos em valor dobrado, de uma demolição precedida de autorização.

## **Seção XII**

### **Da Licença Especial para Instalação de Equipamentos**

**Art 50.** A emissão de licença especial para a instalação de equipamentos é obrigatória para obras de implantação de infraestrutura como: redes de água, esgoto, energia elétrica, pavimentação e drenagem, aparelhos de geração de energia e postreamentos novos em vias públicas; implantação de torres, antenas e equipamentos de telecomunicações, para a qual deverá atender aos seguintes dispositivos:

- I. o prazo de validade da licença de instalação de equipamentos é de 2 (dois) anos a contar da data de sua expedição, podendo ser renovado, mediante solicitação, e a critério da administração pública;
- II. para a solicitação da licença de instalação de equipamento deverão ser apresentados:
  - a. Anotação de Responsabilidade Técnica do autor do projeto e do responsável pela execução da obra;

- b.** cadastro dos profissionais junto à prefeitura de Amambai;
- c.** projeto aprovado pelo órgão competente;
- d.** pagamento de taxas e tributos, quando for o caso.

### **Seção XIII**

#### **Das Obras Públicas**

**Art 51.** As obras públicas executadas pelo Município, pelo Estado e pela União também ficam sujeitas à obediência das determinações do presente Código e demais legislações municipais pertinentes e devem atender aos seguintes encaminhamentos:

- I.** o pedido de licença será feito por meio de ofício dirigido ao Secretário Municipal competente pelo órgão interessado, devendo este ofício ser acompanhado do projeto da obra;
- II.** os projetos deverão ser assinados por profissionais legalmente habilitados, sendo a assinatura seguida de indicação do cargo quando se tratar de funcionário, o profissional responsável deverá satisfazer as disposições do presente Código;
- III.** os contratantes ou executantes das obras públicas estão sujeitos aos pagamentos das licenças relativas ao exercício da respectiva profissão, a não ser que se trata de funcionário que deve executar as obras em função do seu cargo.

**§ 1º.** Entendem-se por obras públicas:

- I.** a construção de edifícios públicos;
- II.** obras de qualquer natureza executada pelo Governo da União, do Estado ou do Município;
- III.** obras a serem executadas por instituições oficiais ou paraestatais, quando para sua sede própria.

**§ 2º.** O processamento do pedido de licenciamento para obras públicas terá prioridade sobre quaisquer outros pedidos de licenciamento.

### **CAPÍTULO IV**

#### **DA EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS**

##### **Seção I**

###### **Do Movimento De Terra**

**Art 52.** Na execução do preparo do terreno e escavações serão obrigatórias as seguintes

precauções:

- I. verificar previamente a existência de redes de equipamentos públicos urbanos ou quaisquer outros elementos que possam ser comprometidos pelos trabalhos;
- II. evitar que as terras ou outros materiais provenientes dos serviços relativos à obra alcancem a calçada ou o leito do logradouro;
- III. destinar todos os resíduos provenientes dessa etapa corretamente, de acordo com o previsto na legislação vigente;
- IV. adotar medidas técnicas de segurança necessárias à preservação da estabilidade e integridade das edificações das propriedades vizinhas e das áreas públicas;
- V. assegurar a proteção dos transeuntes do passeio público durante a execução desses serviços.

**Parágrafo único.** O cumprimento das exigências do *caput* é de responsabilidade do proprietário ou possuidor e do responsável técnico pela execução da obra.

## Seção II

### Do Canteiro de Obras

**Art 53.** O canteiro de obras, suas instalações e equipamentos, assim como os serviços preparatórios e complementares, respeitarão o direito de vizinhança e obedecerão ao disposto nesta Lei, nas normas técnicas brasileiras, na legislação das concessionárias de serviços públicos e na legislação sobre segurança.

**Parágrafo único.** Os elementos do canteiro de obras não poderão:

- I. prejudicar a arborização urbana, a iluminação pública, a visibilidade das placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público;
- II. impedir ou prejudicar a circulação de veículos, pedestres e pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

**Art 54.** Durante a execução das obras até a sua conclusão, os passeios deverão ser mantidos em perfeitas condições para o trânsito de pedestres, segundo as determinações da NBR 9050/2020 da ABNT, sendo proibida a permanência de qualquer material de construção no logradouro público, assim como a sua utilização como canteiros de obras ou depósito de entulhos.

**§ 1º.** A limpeza do logradouro público deverá ser permanentemente mantida pelo responsável da obra, enquanto esta durar e em toda a sua extensão.

**§ 2º.** Não será permitida a utilização de qualquer parte do logradouro público para operação de carga e descarga, deposição mesmo temporária de materiais de construção, canteiro de obras ou construções transitórias, salvo no lado interior dos tapumes.

**§ 3º.** Tratando-se de materiais que não possam ser depositados diretamente no interior dos prédios ou dos terrenos, serão toleradas a descarga e permanência na via pública com mínimo prejuízo ao trânsito, devendo ser respeitados os prazos estabelecidos no Código de Posturas do Município.

**Art 55.** Durante a execução da obra será obrigatória a observação dos dispositivos estabelecidos na Norma de Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção - NR-18 do Ministério do Trabalho.

### **Seção III**

#### **Dos Tapumes e Equipamentos de Segurança**

**Art 56.** Os tapumes somente poderão ser colocados após expedição pelo órgão municipal competente da licença de construção ou demolição e deverão atender às seguintes condições:

- I.** nenhuma construção ou reforma, reparo ou demolição poderá ser executado no alinhamento predial sem que esteja obrigatoriamente protegido por tapumes, salvo quando se tratar da execução de pequenos reparos na edificação que não comprometam a segurança e o trânsito de pedestres;
- II.** os tapumes devem ser confeccionados de material resistente às intempéries ou receber impermeabilização com montagem de todos os seus elementos de forma a garantir a integridade física dos transeuntes, ficando proibida a instalação de tapumes com materiais precários;
- III.** em caso de paralisação da obra por tempo superior a 3 (três) meses ou após o término da obra, os tapumes deverão ser retirados, desimpedindo o passeio e reconstituindo o seu revestimento;
- IV.** em caso de reinício das obras, os responsáveis deverão providenciar a recolocação dos tapumes, no prazo de 10 (dez) dias e dentro das normas estabelecidas.

**Parágrafo único.** Os tapumes e portões de acesso às obras deverão ser mantidos, durante todo o período da execução da obra, íntegros, limpos ou pintados com tratamento que valorize a paisagem urbana.

**Art 57.** A colocação de tapumes e andaimes sobre o passeio público deverá garantir faixa para circulação de pedestres, livre de barreiras ou obstáculos, preferencialmente, com 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de largura, admitindo-se largura menor, desde que assegurado o mínimo de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) na largura da faixa, conforme NBR 9050/2020.

**§1º.** Em qualquer caso, havendo projeção superior de tapumes e andaimes sobre o passeio, a altura livre de barreiras a ser adotada é de, no mínimo, 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

**§2º.** Na impossibilidade de cumprimento do *caput* deste artigo, excepcionalmente o órgão municipal competente poderá autorizar, por prazo determinado, faixa para circulação de pedestres sobre o leito carroçável da via pública, desde que comprovada a inviabilidade das condições do local e adotados os procedimentos de segurança cabíveis, a saber:

- I. o percurso de pedestres na transferência para a nova estrutura de circulação sobre o leito carroçável deve ser feito no mesmo nível do passeio;
- II. caso haja impossibilidade para a adoção da transferência em nível conforme inciso I deste artigo deve ser adotada solução em rampa com inclinação máxima de 10% (dez por cento);
- III. adotar ao longo de todo o percurso uma faixa livre de circulação com largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) em qualquer ponto;
- IV. implantar sinalização da obra sobre o passeio e dos desvios decorrentes para pedestres e veículos em trânsito no leito carroçável, inclusive noturna;
- V. implantar separação física e proteção da faixa de circulação de pedestres que assegurem a integridade dos transeuntes.

**§3º.** Para a análise da necessidade de utilização da via pública nas condições previstas no parágrafo anterior deste artigo, o interessado deverá apresentar justificativa por escrito, acompanhada da licença da construção acompanhada da planta de situação com a representação da intervenção proposta.

**§4º.** Extinta a necessidade, o tapume voltará para o alinhamento do lote, devendo ser adotadas todas as medidas de segurança e acessibilidade para a circulação de pedestres.

## **Seção IV**

### **Da Supressão de Árvores**

**Art 58.** O interessado em realizar supressão de árvore ou vegetação arbórea do interior do lote ou gleba ou no logradouro público deverá instruir requerimento de autorização junto ao órgão municipal responsável pelo Meio Ambiente.

**§1º.** Cada árvore suprimida será substituída pelo plantio de duas outras, no mesmo imóvel, com espécies recomendadas pelo órgão municipal responsável pelo Meio Ambiente.

**§2º.** O órgão competente definirá, em cada caso, as condições para reposição de vegetação arbórea suprimida.

**§3º.** Quando comprovadamente for inviável a reposição da vegetação dentro do terreno, o órgão competente autorizará o plantio das mudas pelo interessado na supressão, indicando o logradouro público e como deverá ser realizado.

## **Seção V**

### **Da Placa de Obra**

**Art 59.** Enquanto durar a execução de edificações ou instalações de equipamentos será obrigatória a colocação e manutenção de placa em local visível e de forma legível ao público, contendo:

- I.** nome do autor e/ou coautor do projeto, seu título profissional e o número de sua carteira expedida pelo Conselho de Classe;
- II.** nome do responsável técnico pela execução dos serviços, seu título profissional e o número de sua carteira expedida pelo Conselho de Classe;
- III.** nome da empresa encarregada da execução da obra, com o número de seu registro no Conselho de Classe;
- IV.** respectivos endereços.

## **CAPÍTULO V**

### **DA INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS OU OBRAS EM LOGRADOUROS PÚBLICOS**

**Art 60.** Toda instalação de equipamentos ou obra que exija remoção do calçamento, meio-fio ou escavação no leito de vias públicas deverá ser executado após a expedição do respectivo Alvará, às expensas do executor, obedecidas as condições a seguir elencadas:

- I.** colocação de placas de sinalização convenientemente dispostas contendo comunicação visual alertando quanto às obras e à segurança;
- II.** colocação de iluminação de advertência;
- III.** manutenção dos logradouros públicos permanentemente limpos e organizados;
- IV.** manutenção dos materiais de abertura de valas ou de construção em recipiente estanque,

- de forma a evitar o espalhamento pela calçada ou pelo leito da rua;
- V. remoção de todo material remanescente das obras ou serviços, bem como a varrição e lavagem do local imediatamente após a conclusão das atividades;
  - VI. responsabilidade pelos danos ocasionados aos imóveis com testada para o trecho envolvido;
  - VII. recomposição da calçada e pavimento do logradouro, de acordo com as condições e utilização de materiais iguais ou similares aos originais após a conclusão dos serviços;
  - VIII. apresentação do Documento de Responsabilidade Técnica expedida pelo Conselho de Classe do técnico legalmente habilitado responsável pela execução da obra e/ou serviço.

**Parágrafo único.** As obras e serviços executados pela União, Estado, Município e suas entidades da administração indireta, bem como empresas por esses contratados também ficarão sujeitos às condições previstas neste artigo.

## **CAPÍTULO VI**

### **DOS COMPONENTES TÉCNICOS CONSTRUTIVOS DAS EDIFICAÇÕES**

#### **Seção I**

##### **Das Disposições Gerais**

**Art 61.** A especificação dos materiais e processos construtivos será de responsabilidade do autor do projeto e/ou responsável técnico pela execução da obra, cuja especificação deverá constar em todas as peças gráficas que, por sua vez, serão submetidas à análise para aprovação.

#### **Seção II**

##### **Dos Elementos Construtivos**

**Art 62.** As características técnicas dos elementos construtivos nas edificações devem levar em consideração a qualidade dos materiais ou conjunto de materiais, a integração de seus componentes, suas condições de utilização, respeitando as normas técnicas oficiais vigentes, quanto a:

- I. segurança ao fogo;
- II. conforto térmico;
- III. conforto acústico;
- IV. iluminação;

**V.** segurança estrutural.

### **Seção III**

#### **Das Fundações e Estruturas**

**Art 63.** As fundações e estruturas deverão estar situadas inteiramente dentro dos limites do lote, não podendo, em hipótese alguma, avançar sob as calçadas ou imóveis vizinhos.

### **Seção IV**

#### **Dos Portões de Acesso**

**Art 64.** A manobra de abertura e fechamento de portões de acesso, porta, janela, grade ou assemelhado poderá projetar-se além dos limites do alinhamento, em altura inferior a 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) acima do nível do passeio.

**Parágrafo único.** Aplica-se o disposto neste artigo para todas as esquadrias instaladas na construção junto ao alinhamento predial.

### **Seção V**

#### **Das Paredes**

**Art 65.** As Paredes deverão atender aos seguintes requisitos:

- I. quando localizadas em áreas molhadas, essas deverão possuir revestimento impermeável até a altura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);
- II. quando instalada entre duas edificações contíguas, a parede divisória deverá garantir os parâmetros mínimos estabelecidos pela NBR 15575.

### **Seção VI**

#### **Das Portas, Passagens ou Corredores**

**Art 66.** As especificações das portas de acesso às edificações, assim como as passagens ou corredores, serão de responsabilidade do profissional técnico autor do projeto, observadas às normas da ABNT, NBR 9077 e NBR 9050/2020.

### **Seção VII**

#### **Dos Compartimentos, Iluminação e Ventilação**

**Art 67.** Todos os compartimentos de qualquer edificação unifamiliar, multifamiliar, comercial ou prestadora de serviços, para os efeitos de seu dimensionamento e da insolação, ventilação e iluminação deverão atender às Tabelas 1, 2 e 3 do Anexo III, parte integrante desta Lei.

**§ 1º.** Quando os compartimentos tiverem aberturas para insolação, ventilação e iluminação sob

qualquer cobertura, a área do vão para iluminação natural deverá ser acrescida de mais 25% (vinte e cinco por cento), além do mínimo exigido.

**§ 2º.** Os compartimentos sanitários, vestíbulos, corredores, sótãos, lavanderias e depósitos poderão ter iluminação artificial e ventilação forçada, desde que sua viabilidade técnica seja comprovada pelo profissional responsável.

## **Seção VIII**

### **Das Fachadas, Marquises e Saliências**

**Art 68.** As fachadas das edificações voltadas para o logradouro público deverão receber tratamento arquitetônico, observadas as seguintes condições:

- I. não acarretar prejuízo às edificações tombadas pelo patrimônio histórico e cultural;
- II. não avançar sobre o alinhamento predial, mesmo que seja para colocação de vitrines ou mostruários;

**Parágrafo único.** É vedada a colocação de quaisquer elementos móveis nas fachadas localizadas junto ao alinhamento predial, sobre suas marquises ou aberturas das edificações tais como: vasos, arranjos, esculturas e congêneres.

**Art 69.** As fachadas poderão ter saliências projetando-se ou não sobre os afastamentos obrigatórios, desde que atendam as seguintes condições:

- I. formem molduras ou motivos arquitetônicos que não constituam área de piso;
- II. não ultrapassem em sua projeção, no plano horizontal, a 0,20 m (vinte centímetros), com altura livre de 3,00 m (três metros) no nível da calçada;
- III. As saliências para contorno de aparelhos de ar-condicionado poderão avançar, no máximo, 0,70 m (setenta centímetros) sobre o logradouro público, com altura livre de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) no nível da calçada, com sistema de drenagem adequada.

**§ 1º.** Não serão permitidos despejo de águas pluviais sobre o passeio público e imóveis vizinhos, devendo suas instalações serem conduzidas por canalização até o leito da via.

**§ 2º.** Nos logradouros onde forem permitidas edificações no alinhamento não poderão ser projetadas saliências nas respectivas fachadas, exceto marquises em edificações comerciais ou prestadoras de serviço e contorno de aparelhos de ar-condicionado.

**§ 3º.** Toda construção de saliências, quaisquer que sejam para além do alinhamento predial, deverão respeitar as normas de segurança disciplinadas pela concessionária de energia elétrica.

**Art 70.** Fica proibida a construção de sacadas sobre o alinhamento predial, assim como a utilização de marquise para esta finalidade.

**Art 71.** Será permitida a construção de marquise na fachada dos edifícios de uso predominantemente comercial e prestadora de serviço, mesmo que edificados junto ao alinhamento predial, desde que obedecidas às seguintes condições:

- I. seja obtido licenciamento, quando sua construção for desvinculada do restante da edificação;
- II. não oculte ou prejudique a arborização, semáforos, postes, luminárias, fiação aérea, placas ou outros elementos de informação, sinalização ou instalação pública;
- III. ter, na face superior, caimento em direção à fachada do edifício junto a qual será convenientemente disposta à calha, provida de condutor para coletar e encaminhar as águas pluviais sob o passeio até o logradouro;
- IV. não empregar material sujeito a estilhaçamento;
- V. ser construída em material incombustível, de boa qualidade, com tratamento harmônico com a paisagem urbana e ser mantida em perfeito estado de conservação;
- VI. ser construída sempre em balanço;
- VII. na sua projeção vertical sobre o passeio avance somente até 2/3 da largura deste;
- VIII. esteja situada à altura de 3,00 m (três metros) acima de qualquer ponto do passeio;
- IX. não contenha grade, peitoril ou guarda-corpo;
- X. Não seja utilizada como sacada ou circulação de pessoa em sua superfície.

Parágrafo único. É de responsabilidade do proprietário do imóvel garantir as condições de segurança na instalação, manutenção e conservação das marquises e seus elementos de sustentação.

## **Seção IX**

### **Dos Toldos**

**Art 72.** Para a instalação de toldos nas edificações no alinhamento predial deverão ser obedecidas as seguintes condições:

- I. não exceder a largura de 3,00 m (três metros) sobre o alinhamento predial;
- II. sua projeção vertical sobre o passeio não deve exceder 2/3 da largura deste;

- III.** não apresentar altura inferior a 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação ao nível do passeio, em qualquer parte de sua estrutura;
- IV.** não ocultar ou prejudicar árvores, semáforos, postes, luminárias, fiação aérea, placas ou outros elementos de informação, sinalização ou instalação pública;
- V.** ser confeccionado em material de boa qualidade e acabamento harmônico com a paisagem urbana;
- VI.** ser obrigatoriamente fixados na edificação, não sendo permitido pilares de sustentação ou qualquer elemento sobre que possa obstruir a passagem de pedestres;
- VII.** Respeitar as normas de espaçamento mínimo da rede de energia estabelecidas pela concessionária local.

**§ 1º.** Quando se tratar de imóvel tombado pelo interesse histórico ou cultural, antes da instalação de toldos e demais estruturas temporárias, deverá ser ouvido o órgão competente.

**§ 2º.** É de responsabilidade do proprietário do imóvel garantir as condições de segurança na instalação, manutenção e conservação dos toldos e demais estruturas temporárias.

## **Seção X**

### **Das Pérgulas**

**Art 73.** As pérgulas poderão ser construídas no recuo obrigatório e não serão consideradas área construída para efeito de tributação, desde que não possuam cobertura impermeável.

**§ 1º.** As pérgulas poderão ocupar, no máximo, ¼ (um quarto) da área do recuo.

**§ 2º.** Em caso de cobertura impermeável, as pérgulas serão consideradas área construída e não poderão ser edificadas sobre os recuos obrigatórios.

## **Seção XI**

### **Das Chaminés e Churrasqueiras**

**Art 74.** As chaminés, seja para uso domiciliar, comercial, de serviço e industrial, deverão ter altura suficiente para garantir a boa dispersão dos gases, de forma a não prejudicar vizinhos com fumaça ou odor excessivo e não poderão ter aberturas junto às divisas.

**§ 1º.** O órgão municipal competente, quando julgar necessário, poderá determinar a modificação das chaminés existentes ou o emprego de sistemas de controle de poluição atmosférica.

**§ 2º.** As churrasqueiras, quando posicionadas junto às divisas do lote deverão ser dotadas de isolamento térmico.

## **Seção XII**

## **Das Áreas De Estacionamento De Veículos**

**Art 75.** É obrigatória a reserva de espaços para o estacionamento ou garagem de veículos vinculados à destinação das edificações, com área e respectivo número de vagas calculadas de acordo com o tipo de uso do imóvel nas proporções estabelecidas no Anexo V desta Lei e que atendam aos seguintes dispositivos:

- I.** cada vaga deverá ter largura mínima de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) e 4,60 m (quatro metros e sessenta centímetros) de comprimento, livres de colunas ou qualquer outro obstáculo, com espaço de manobra com largura mínima de:
  - a.** 5,00 m (cinco metros), para vagas dispostas em 90º (noventa graus) em relação à circulação;
  - b.** 4,00 m (quatro metros) para vagas dispostas em 30º (trinta graus) em relação à circulação;
  - c.** 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) para vagas dispostas em 45º (quarenta e cinco graus) em relação à circulação.
- II.** as vagas de estacionamento situadas longitudinalmente à parede devem ter, no mínimo, a largura de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) e 5,00 m (cinco metros) de comprimento;
- III.** as vagas destinadas a motocicletas deverão possuir, no mínimo, a largura de 1,00m (um metro) e 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) de comprimento, livres de colunas ou qualquer outro obstáculo, com espaço de manobra seguindo os parâmetros do Código de Trânsito Brasileiro;
- IV.** as vagas para motocicletas corresponderão a 10% (dez por cento) do total de vagas estabelecidas no Anexo V desta Lei;
- V.** nas edificações de uso público ou coletivo deverão ser reservadas vagas de estacionamento na proporção de 2% (dois por cento) para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e 2% (dois por cento) para idosos, as quais devem se localizar próximas ao acesso à edificação;
- VI.** as dimensões das vagas destinadas aos veículos de pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida devem atender à NBR 9050/2020 da ABNT;
- VII.** as lojas de material de construção, supermercados e shopping center deverão possuir no mínimo uma vaga para carga e descarga dentro do lote além das vagas de estacionamento devidamente dimensionadas;
- VIII.** nas garagens de empresas de transporte, será obrigatório o mínimo de 1 (uma) vaga de estacionamento por veículo, devidamente dimensionadas em função do tipo do veículo a

ser abrigado, ficando proibido a permanência em via pública.

**Parágrafo único.** É permitido o uso do recuo para a disposição das vagas de estacionamento sem cobertura, observadas as restrições para rebaixamento da guia previstas no Código de Posturas do Município de Amambai.

### **Seção XIII**

#### **Do Rebaixamento para o Acesso de Veículos**

**Art 76.** Os rebaixamentos de guia para acesso de veículos deverão respeitar as disposições estabelecidas no Código de Posturas do Município de Amambai.

### **Seção XIV**

#### **Da Utilização do Recuo Frontal**

**Art 77.** Mediante prévia autorização do Município, os equipamentos abaixo discriminados poderão estar localizados no recuo obrigatório, desde que não totalizem mais de 20% (vinte por cento) desse, aceitos em caráter precário pela administração pública municipal, não cabendo indenização quando de sua retirada:

- I. guarita;
- II. abrigo de gás;
- III. casa de força;
- IV. abrigo ou depósito para guarda provisória de resíduos;
- V. reserva técnica para incêndio.

**Parágrafo único.** Serão permitidos nas edificações residenciais os abrigos de veículos, desde que apresente estrutura sem fechamentos laterais e que ocupe até 50% da testada do lote.

### **Seção XV**

#### **Das Calçadas e Fechamento junto às Divisa**

**Art 78.** O proprietário de terreno urbanizado que tenha frente para via com pavimentação asfáltica ou com meio-fio e sarjetas são obrigados a executar calçada ou realizar sua adequação para atendimento ao Código de Posturas do Município, cujo detalhamento deve ser apresentado junto ao projeto para o licenciamento da edificação.

**Art 79.** O proprietário de terreno a ser edificado deverá realizar o fechamento nas divisas laterais e fundo do lote em conformidade com o Código de Posturas do Município

### **CAPÍTULO VII**

## DAS INSTALAÇÕES EM GERAL

### Seção I

#### Das Disposições Gerais

**Art 80.** As instalações e equipamentos que abrangem os conjuntos de serviços específicos executados durante a realização da obra ou serviço serão projetados, calculados e executados visando à segurança, higiene e ao conforto dos usuários, de acordo com as disposições desta Lei e das normas técnicas oficiais vigentes da ABNT e legislação específica.

**§ 1º.** Todas as instalações e equipamentos de que trata o *caput* deste artigo exigem responsável técnico legalmente habilitado no que se refere a projeto, instalação, manutenção e conservação.

**§ 2º.** A concessão do alvará de licença para construção de imóveis que apresentem área de preservação permanente será condicionada à emissão de parecer do órgão municipal de meio ambiente.

### Seção II

#### Das Instalações de Águas Pluviais

**Art 81.** Na etapa do licenciamento das edificações, as instalações de águas pluviais e sistemas drenantes dentro dos lotes deverão atender aos seguintes dispositivos:

- I. as águas pluviais não poderão ser lançadas em imóvel lindeiro ou no logradouro público, ressalvadas as condições estabelecidas no artigo 1.288 da Lei Federal nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil;
- II. nas edificações construídas nas divisas do lote, as águas pluviais provenientes de telhados e para drenagem da água do ar-condicionado deverão ser captadas por meio de condutores e, preferencialmente, escoadas até solo permeável dentro do lote, de forma a possibilitar a infiltração e diminuição do impacto da urbanização na rede de drenagem;
- III. na impossibilidade do atendimento o inciso anterior deste artigo, os condutores poderão escoar sob a calçada até a sarjeta, não sendo permitida a ligação dos condutores à rede de esgotos ou em dispositivos públicos de captação de águas pluviais.

### Seção III

#### Das Instalações Hidráulico-Sanitárias

**Art 82.** Todas as edificações com frente para logradouros públicos que possuam redes de água potável e de esgoto deverão, obrigatoriamente, servir-se dessas redes e suas instalações e atender aos seguintes dispositivos:

- I. atender às exigências da concessionária local quanto à alimentação pelo sistema de abastecimento de água e ao ponto de lançamento para o sistema de esgoto sanitário;
- II. obedecer às exigências dos órgãos competentes e estar de acordo com as prescrições da ABNT.

**Parágrafo único.** Quando não houver rede de esgoto disponível para atendimento do imóvel, a edificação deverá ser dotada de caixa séptica ou biodigestor em conjunto, com sumidouro conforme as normas da ABNT, sendo vedada a construção dessas estruturas fora do perímetro do imóvel.

#### **Seção IV**

##### **Das Instalações Elétricas**

**Art 83.** As entradas aéreas e subterrâneas de luz e força de edifícios deverão obedecer às normas técnicas exigidas pela concessionária local.

#### **Seção V**

##### **Das Instalações de Gás**

**Art 84.** As instalações de gás em reformas e novas edificações deverão ser executadas de acordo com as prescrições ABNT e aprovação do Corpo de Bombeiros.

**Parágrafo único.** Será exigida a aprovação do projeto pelo Corpo de Bombeiros nas edificações residenciais em sistema de condomínio acima de 2 (duas) unidades, e em todas as edificações comerciais e industriais que necessitem deste sistema.

#### **Seção VI**

##### **Das Instalações de Proteção Contra Incêndio e Pânico**

**Art 85.** As edificações construídas, reconstruídas, reformadas, restauradas ou ampliadas, quando for o caso, deverão ser providas de instalações e equipamentos de proteção contra incêndio, de acordo com as prescrições das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e da legislação específica do Corpo de Bombeiros.

**Parágrafo único.** Na etapa do licenciamento das edificações, o profissional responsável pelo projeto arquitetônico deverá compatibilizar este com as exigências para o atendimento do projeto junto ao Corpo de Bombeiros, sendo que o recebimento do Habite-se ou do Habite-se de Regularização ficará condicionado à apresentação do Auto de Vistoria ou do Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros, quando for o caso.

#### **Seção VII**

##### **Das Escadas e Rampas**

**Art 86.** A especificação das escadas e rampas de uso privativo ou coletivo serão de responsabilidade do profissional técnico autor do projeto observando todas as exigências da legislação contra incêndio e pânico e NBR 9050/2020 e serão diferenciadas em razão do número de pavimentos da edificação.

**Art 87.** As rampas de uso coletivo para veículos poderão apresentar inclinação máxima de 20% (vinte por cento) e ser revestida com material antiderrapante, sendo que em estacionamento com desnível superior a 1,00 m (um metro), a rampa de acesso deve ser iniciada, no mínimo, a 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) do alinhamento do lote para dentro, de modo que os veículos alcancem a calçada na posição horizontal.

## **Seção VIII**

### **Das Instalações de Elevadores**

**Art 88.** Nos edifícios é obrigatória a instalação de elevador, sempre obedecendo às recomendações do fabricante quanto a montagem, manutenção, capacidade de tráfego e garantia da acessibilidade, em consonância com a Lei no 10.741/2003 - Estatuto do Idoso e da Lei no 13.146/2015 - Estatuto da Pessoa com Deficiência, NBR-9077 da ABNT e as normas do Corpo de Bombeiros, atendendo às seguintes condições:

- I. Nos edifícios com cota superior a 10,00 m (dez metros), medido do piso do térreo ao piso do último pavimento será obrigatória a instalação de pelo menos 1 (um) elevador;
- II. Nos edifícios com cota superior a 20,00 m (vinte metros), medido do piso térreo ao piso de último pavimento será obrigatória a instalação de pelo menos 2 (dois) elevadores;
- III. a distância máxima entre dois elevadores não pode ser superior a 25 m (vinte e cinco metros).

**§ 1º.** A existência de elevador, mesmo quando não obrigatória, não dispensa a construção de escadas ou rampas para acesso entre todos os pisos ou pavimentos projetados.

**§ 2º.** Nas edificações onde for exigida a instalação de elevador, a escada rolante será considerada como complementar a este último, não podendo substituí-lo.

**Art 89.** Todas as edificações, com exceção de edificações unifamiliares e das habitações coletivas com até 15 unidades, que possuírem mais de 1 (um) a até 3 (três) pavimentos além do pavimento de acesso deverão dispor de especificações técnicas e de projeto que permitam a instalação de equipamento eletromecânico de deslocamento vertical, incluindo subsolo (s) quando houver, para uso das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, conforme a NBR 9.050/2020.

## **Seção IX**

### **Das Instalações em Geral**

**Art 90.** Só serão permitidas instalações mecânicas, elétricas e de telecomunicações, tais como: elevadores, escadas rolantes, planos inclinados, caminhos aéreos e quaisquer outros aparelhos de transporte para uso particular, comercial ou industrial, quando executados por empresa especializada, com profissional legalmente habilitado e devidamente licenciado pelo órgão competente, as quais devem atender às seguintes disposições específicas:

- I. todos os projetos e detalhes construtivos das instalações deverão ser assinados pelo representante legal da empresa especializada em instalação e pelo seu profissional responsável técnico, devendo ficar arquivadas no local da instalação e com o proprietário pelo menos uma cópia para ser apresentada à municipalidade quando solicitado, com respectivo Documento de Responsabilidade Técnica do profissional legalmente habilitado;
- II. em cada instalação mecânica, elétrica e de telecomunicação deverá constar, em lugar de destaque, placa indicativa do nome, endereço e telefone atualizados dos responsáveis pela conservação.

## **Seção X**

### **Das Instalações para Depósito de Resíduos Sólidos**

**Art 91.** As edificações comerciais e/ou de serviços com área de até 100,00 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados), as edificações unifamiliares e multifamiliares com até 20 moradias poderão depositar os resíduos sólidos em lixeira instalada em sua totalidade na faixa de serviço no logradouro público de no mínimo 80,00 cm (oitenta centímetros) a contar do meio fio, sempre deixando no mínimo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) para a circulação de pedestres.

**Parágrafo único.** Nas calçadas dos imóveis com menos de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros), os imóveis deverão prever espaço adequado para resíduos, no interior do lote.

**Art 92.** Toda edificação que não se enquadrem no artigo anterior desta Lei, independentemente de sua destinação, exceto relacionados à saúde, deverá reservar espaço no interior do lote para depósito de seu resíduo sólido, junto a sua testada, no alinhamento predial, de fácil acesso para a coleta e protegida de intempéries e/ou com tampa;

**§ 1º.** São proibidas a instalações e uso de tubo de queda para coleta de resíduos nos edifícios.

**§ 2º.** Conforme a natureza e volume do lixo ou resíduos serão adotadas medidas especiais para a sua remoção, obedecendo às normas estabelecidas pelo órgão competente, nos termos da

legislação específica.

**§ 3º.** Qualquer empreendimento que produza resíduos de serviços de saúde e congêneres deverá apresentar depósito em local específico aprovado pelos órgãos competentes para evitar contaminações, além de garantir o transporte e destinação adequada por empresas autorizadas para esta atividade.

**§ 4º.** Os empreendimentos cuja atividade produza grandes volumes de resíduos orgânicos, independentemente da área construída ou utilizada, poderá ser exigido depósito no interior do lote, além de garantir transporte adequado por empresas autorizadas para esta atividade.

## **Seção XI**

### **Dos Dispositivos para Proteção do Imóvel**

**Art 93.** O proprietário do imóvel pode instalar ofendículos sobre grades e muros, tais como cerca energizada ou concertina, desde que sejam adotadas medidas contra acidentes que possam constituir perigo comum às pessoas incautas que dele se aproxime, conforme disposições estabelecidas no Código de Posturas do Município.

## **Seção XII**

### **Da Proteção Sonora**

**Art 94.** As edificações que se caracterizarem como polo gerador de ruído deverão receber soluções técnicas adequadas para tratamento acústico, de modo a não perturbar o bem-estar público ou particular com sons ou ruídos de qualquer natureza que ultrapassem os níveis máximos de intensidade permitidos pelo Código de Posturas do Município e legislação específica.

**§ 1º.** A eficácia do tratamento e isolamento acústico será monitorada pelo órgão municipal competente e sua eficiência técnica é de responsabilidade do proprietário e do autor do projeto de isolamento acústico e/ou responsável técnico pela execução da obra no local emissor do som.

**§ 2º.** O Poder Público Municipal poderá terceirizar ou viabilizar convênio com outras instituições públicas para a aferição do tratamento acústico assim como monitorar os níveis de intensidade de sons ou ruídos.

## **Seção XIII**

### **Dos Muros de Arrimo**

**Art 95.** Na execução de muro de arrimo junto às divisas com altura maior que 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros) desvinculada do licenciamento da edificação, o proprietário ou possuidores deverão adotar os seguintes requisitos:

- I. solicitar a autorização, mediante a apresentação do requerimento, Documento de

- Responsabilidade Técnica do profissional legalmente habilitado;
- II. adotar medidas técnicas de segurança necessárias à preservação da estabilidade e integridade dos executores, das edificações das propriedades vizinhas e das áreas públicas;
  - III. assegurar a proteção dos transeuntes da calçada do imóvel durante a execução desses serviços.

## **Seção XIV**

### **Das Instalações para Acessibilidade**

**Art 96.** Todos os logradouros públicos e edificações de acesso ao público deverão ser projetados de modo a permitir o acesso, circulação e utilização por pessoas com deficiência e mobilidade reduzida e deverão seguir as orientações previstas na NBR-9050/2020 da ABNT e estar de acordo com a Lei Nº 13.146, de 6 de julho de 2015.

**§ 1º.** Todos os estabelecimentos bancários deverão ser dotados de pelo menos um caixa eletrônico que permita o acesso e o uso por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e deverão seguir as orientações previstas na NBR-9050/2020 da ABNT.

**§ 2º.** As edificações tombadas pelo interesse histórico ou cultural deverão ter seus projetos de acessibilidade aprovados pelo órgão competente.

**§ 3º.** Todas as edificações comerciais e de serviços deverão conter, no mínimo, 1 (um) sanitário adaptado ao uso de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, observando-se que nas edificações acima de 150,00 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) é obrigatória a construção de, no mínimo, 2 (dois) sanitários, ambos adaptados, separados por sexo, ou de 3 (três) sanitários, 2 (dois) deles separados por sexo e um unissex acessível conforme a NBR 9050/2020.

**§ 4º.** No acesso às dependências destinadas ao público, a acessibilidade, deverá ser sinalizada e identificada pelo símbolo internacional de acesso definida pela NBR-9050/2020 da ABNT.

## **CAPÍTULO VIII**

### **DOS SISTEMAS CONSTRUTIVOS EM CONTAINERS**

**Art 97.** Para a utilização de contêineres como edificação residencial, comercial ou prestação de serviço, habitação transitória ou coletiva aplicam-se as normas gerais da legislação de uso e ocupação do solo e as normas específicas previstas nesta Lei, que só poderá ser autorizada, quando:

- I. o contêiner comprovadamente não tenha sido utilizado para o transporte de material tóxico, mediante laudo de higienização e desinfecção do contêiner, emitido por empresa

- credenciada e por profissional habilitado;
- II. possua área de ventilação natural, efetiva, de no mínimo 15% (quinze por cento) da área do piso, composta por, no mínimo, duas aberturas adequadamente dispostas para permitir eficaz ventilação interna;
  - III. garanta condições de conforto térmico;
  - IV. possua pé direito mínimo de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros);
  - V. possua proteção contra riscos de choque elétrico por contatos indiretos, além do aterramento elétrico;
  - VI. as aberturas existentes estejam com eventuais arestas protegidas.

**Parágrafo único.** O alvará ou a autorização para utilização de contêineres como edificação, transitória ou não, dependerá do atendimento das normas da ABNT e a apresentação de:

- I. Laudo negativo da presença de contaminantes;
- II. Laudo de tratamento antiferruginoso;
- III. Laudo de isolamento acústico e térmico;
- IV. Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, quando for o caso.

## CAPÍTULO IX

### DO PLANTIO DE ÁRVORE

**Art 98.** Para a construção ou ampliação de edificações exige-se o plantio de árvore, nas seguintes condições:

- I. dentro do imóvel: uma árvore para cada 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) de área do lote ou gleba, independente da atividade a se desenvolver, exceto quando se localizar no Eixo de Adensamento estabelecido pelo Plano Diretor de Amambai;
- II. na calçada fronteiriça: uma árvore a cada 10,00 m (dez metros) de testada na calçada do seu imóvel, no caso de edificações residenciais, o qual deve atender aos seguintes requisitos:
  - a. o plantio deve ser realizado na faixa de até 1,00 m (um metro) a contar do meio-fio;
  - b. Em passeio público igual ou inferior a 2,00 m (dois metros) não devem ser plantadas árvores;
  - c. Nos passeios públicos com largura superior a 2,00 m (dois metros) e inferior a 3,00m (três metros) de largura devem ser plantadas somente árvores de pequeno porte;

- d. sob a rede de energia elétrica só deverão ser plantadas árvores com porte de até 2,5 m, independente da largura da calçada;
- e. nas calçadas com largura maior ou igual a 3,00 m (três metros) e que não esteja sob a rede de energia elétrica podem ser plantadas árvores de médio porte;
- f. somente nas praças e parques podem ser plantadas árvores de grande porte.

**§ 1º.** É vedado o plantio de árvore a menos de 5,00 m (cinco metros) de distância da esquina, contado do encontro dos alinhamentos prediais;

**§ 2º.** No ato da solicitação do Habite-se deverá ser comprovado o plantio das árvores de que trata este artigo.

**§ 3º.** A Administração por meio do órgão competente deve indicar as espécies adequadas para a arborização urbana até que seja elaborado o Guia para Implantação de Calçada e Arborização Urbana.

## **CAPÍTULO X**

### **DA CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES NAS EDIFICAÇÕES**

**Art 99.** As edificações, em função das atividades nelas desenvolvidas, serão classificadas conforme a legislação de uso e ocupação do Município e deverão atender às normas e legislações específicas para cada atividade, além das exigências peculiares estabelecidas em Capítulo Específico, em função do seu uso.

**§ 1º.** As edificações de uso misto deverão satisfazer os requisitos próprios de cada uma das atividades.

**§ 2º.** As edificações de uso misto, onde houver uso residencial, além das disposições deste código que lhes forem aplicáveis para cada atividade em separado deverão atender às seguintes condições:

- I. ter acessos independentes, sendo um deles exclusivo para as moradias.

**§ 3º.** As edificações que abriguem inflamáveis ou produtos químicos agressivos deverão ser de uso exclusivo, completamente isoladas de edificações vizinhas e afastadas do alinhamento predial.

## **CAPÍTULO XI**

### **DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS**

#### **Seção I**

##### **Das Disposições Gerais**

**Art 100.** As edificações residenciais classificam-se, segundo a lei de uso e ocupação do solo em:

- I. Habitação Unifamiliar;
- II. Habitação Multifamiliar, podendo ser:
  - a. horizontal, na forma de casas em série;
  - b. vertical, na forma de edifícios ou blocos de apartamento.

**§ 1º.** Considera-se Habitação Multifamiliar Horizontal, o conjunto de 2 (duas) ou mais casas implantadas em um mesmo lote, podendo ser:

- I. paralelas ao alinhamento predial quando situadas ao longo do logradouro público, tenham frente para a via oficial e dispensem a abertura de corredor de acesso, podendo ser geminadas ou não;
- II. transversais ao alinhamento predial, aquelas cuja disposição exija a abertura de corredor de acesso.

**§ 2º.** O projeto de habitação multifamiliar horizontal deverá ser aprovado como um todo, sendo cada unidade autônoma residencial parte de um condomínio indivisível.

**§ 3º.** O Poder Executivo Municipal poderá admitir uso misto em edificação multifamiliar horizontal desde que o respectivo acesso seja independente dos demais.

**Art 101.** Em toda edificação residencial, os compartimentos de permanência prolongada deverão respeitar área, iluminação e ventilação mínimas de forma a manter boas condições de salubridade, conforme estabelecido no Anexo III - Tabela 1 desta Lei.

**§ 1º.** Toda habitação deverá dispor, pelo menos, de um cômodo e de um compartimento sanitário.

**§ 2º.** Quando a residência possuir apenas uma instalação sanitária deverá ter, no mínimo, 2,50 m<sup>2</sup> (dois metros e vinte decímetros quadrados) de área, com o diâmetro do círculo circunscrito de, no mínimo, 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

**§ 3º.** Quando tiverem apenas um vaso sanitário e chuveiro ou um vaso sanitário e lavatório poderão ter área mínima de 1,50 m<sup>2</sup> (um metro e cinquenta decímetros quadrados) e largura mínima de 0,90m (noventa centímetros).

## **Seção II**

### **Da Habitação Multifamiliar Horizontal Paralela ao Alinhamento**

**Art 102.** Na implantação de Habitação Multifamiliar Horizontal - casas em série paralelas ao alinhamento predial deverão atender aos seguintes requisitos:

- I. a testada mínima de cada unidade habitacional não poderá ser inferior a 7,00 m (sete metros);
- II. acima de 3 (três) casas será obrigatória a existência de rede de água, esgotamento sanitário e energia elétrica na via pública de acesso;
- III. acima de 5 (cinco) casas será obrigatória a existência de rede de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e pavimentação asfáltica na via pública de acesso;
- IV. cada casa deverá possuir um coletor de resíduos sólidos instalado no logradouro público;
- V. cada unidade autônoma deverá respeitar os índices urbanísticos proporcional à sua área privativa e o muro de divisa e eventual área de lazer coletivo serão computados como áreas comuns do condomínio;
- VI. cada unidade autônoma deverá ter área mínima de acordo com a lei de uso e ocupação do solo e demonstrar a existência de ao menos 5,00 m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) de área para recreação;
- VII. comprovar área de lazer coletivo, na proporção de 2,00 m<sup>2</sup> (dois metros quadrados) para cada moradia, sendo no mínimo de 10,00 m<sup>2</sup> (dez metros quadrados), quando não enquadrar no inciso anterior deste artigo;
- VIII. poderão ser edificadas até 20 (vinte) moradias contíguas paralelas ao alinhamento predial, desde que não interrompam o prolongamento de vias existentes ou projetadas;
- IX. as paredes comuns das casas geminadas ou se construídas na divisa do lote, deverão possuir capacidade de isolamento termoacústico igual ou superior ao de paredes de alvenaria com 20,00 cm (vinte centímetros) de espessura, alcançando a altura da cobertura.

**Parágrafo único.** Acima de 20 unidades será obrigatório o parcelamento do solo.

### Seção III

#### Da Habitação Multifamiliar Horizontal Transversal ao Alinhamento

**Art 103.** Na implantação de Habitação Multifamiliar Horizontal - casas em série transversais ao alinhamento predial deverão atender aos seguintes requisitos:

- I. não pode interromper as vias públicas existentes, sua continuação, as vias projetadas ou o Sistema de Vias Estruturantes estabelecido no Plano Diretor do Município de Amambai;
- II. os índices urbanísticos serão respeitados proporcionalmente às unidades autônomas as quais devem apresentar área mínima em conformidade com a lei de uso e ocupação do solo;

- X.** caso as unidades autônomas comprovem a existência de área livre para recreação com ao menos 5,00 m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados), o condomínio ficará isento de implantar área de recreação coletiva;
- XI.** comprovar área de lazer coletivo, na proporção de 2,00 m<sup>2</sup> (dois metros quadrados) para cada moradia, sendo no mínimo de 10,00 m<sup>2</sup> (dez metros quadrados), quando não enquadrar no inciso anterior deste artigo;
- III.** o corredor de acesso dos veículos deve reservar 5,00 m (cinco metros) de pista de rolamento para a circulação de veículos e faixa de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de calçada para os pedestres implantada em cada lado que possua edificação e afastada ao menos 1,00 m (um metro) desta;
- IV.** obrigatoriamente, deverá ser implantada da seguinte infraestrutura no interior do empreendimento, às expensas do empreendedor:
  - a.** alimentação e distribuição de água, energia e iluminação;
  - b.** rede de coleta de esgoto, quando tiver mais de 5 moradias;
  - c.** pavimentação da pista de rolamento com pavimento asfáltico poroso, concreto poroso, blocos intertravados ou outro sistema permeável.
- V.** os espaços de uso comum e as vias internas de circulação de veículos e pedestres serão de uso exclusivo do condomínio, sendo sua manutenção de responsabilidade do conjunto de moradores;
- VI.** nas divisas do lote:
  - a.** deverá ter fechamento em todas as faces voltadas para logradouros públicos cercadas obrigatoriamente com grades ou elementos vazados com altura máxima de 3,00 m (três metros);
  - b.** quando implantado portal de acesso ao empreendimento, este deverá possuir altura livre mínima de 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros), sendo admitida altura inferior quando houver outro acesso para ambulância e carro do corpo de bombeiro;
  - c.** deverá ser instalada lixeira coletiva no interior do lote junto ao alinhamento predial, em local de acesso livre para coleta;
  - d.** deverá ser destinado, espaço específico para a localização de medidores e coletores de correspondência em local de livre acesso.
- VII.** quanto às edificações:
  - a.** poderão ser edificadas até 20 (vinte) moradias;

- b.** deverão ter, no máximo, 2 (dois) pavimentos;
- c.** cada unidade habitacional deverá conter pelo menos 1 (uma) vaga de estacionamento, podendo ser coberta ou não;
- d.** o afastamento entre as edificações será de, no mínimo, 3,00 m (três metros) quando houver aberturas e facultativo quando não houver;
- e.** em sacadas e terraços junto às divisas, é obrigatória a construção de parede de vedação ou muro em todo o pé direito;
- f.** em caso de casas geminadas, as paredes comuns ou se construídas na divisa do lote, deverão possuir capacidade de isolamento termoacústico igual ou superior ao de paredes de alvenaria com 20,00 cm (vinte centímetros) de espessura, alcançando a altura da cobertura.

**X.** quanto ao acesso de pedestres:

- a.** deverão ter revestimento antiderrapante, com superfície regular, firme e contínua, com, no mínimo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de largura;
- b.** não ser interrompido pelo acesso de veículos ou por área de estacionamento, devendo, em caso de ocorrer cruzamento entre esses, ser executada uma faixa priorizada, no mesmo nível do passeio;
- c.** oferecer condições de acessibilidade para pessoas com deficiência, com rampa de acordo com as normas brasileiras de acessibilidade.

**Parágrafo único.** Acima de 20 unidades será obrigatório o parcelamento do solo.

## **Seção IV**

### **Habitação Multifamiliar Vertical**

**Art 104.** A Habitação Multifamiliar Vertical deverá atender aos dispositivos desta Lei, da legislação de uso e da ocupação do solo urbano, do sistema viário e as seguintes disposições específicas:

- I.** não pode interromper as vias públicas existentes, sua continuação, as vias projetadas ou o Sistema de Vias Estruturantes estabelecido no Plano Diretor do Município de Amambai;
- II.** obrigatoriamente, deverá ser implantada da seguinte infraestrutura no interior do empreendimento, a expensas do empreendedor:
  - a.** alimentação e distribuição de água, energia e iluminação;
  - b.** rede de coleta de esgoto;
  - c.** pavimentação da faixa de acesso com pavimento asfáltico poroso, concreto

poroso, blocos intertravados ou outro sistema permeável;

- d. instalada lixeira coletiva no interior do lote junto ao alinhamento predial, em local de acesso livre para coleta;
- e. instalar medidores individuais de energia e água;
- f. instalar coletores de correspondência em local de livre acesso, se for o caso;
- g. os espaços de uso comum e as vias internas de circulação de veículos e pedestres serão de uso exclusivo do condomínio, sendo sua manutenção de responsabilidade do conjunto de moradores.

**IV.** o acesso de pedestre deverá:

- a. possuir revestimento antiderrapante, com superfície regular, firme e contínua, com, no mínimo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de largura e não ser interrompido pelo acesso de veículos ou por área de estacionamento, devendo, em caso de ocorrer cruzamento entre esses, ser executada uma faixa priorizada, no mesmo nível do passeio;
- b. oferecer condições de acessibilidade ao térreo para pessoas com deficiência, com rampa de acordo com as normas brasileiras de acessibilidade, inclusive quando a vaga especial para estes estiver situada no subsolo.

**V.** quanto ao estacionamento e ao respectivo acesso, deverão ser observadas as seguintes normas:

- a. pelo menos 1 (uma) vaga de estacionamento por unidade residencial e atender ao Anexo V e requisitos específicos sobre estacionamento previstos nesta Lei;
- b. somente as vagas excedentes ao número mínimo exigido poderão ser enclausuradas, sem acesso direto;
- c. quando o estacionamento estiver junto aos blocos de apartamento, o corredor de acesso dos veículos deve reservar 5,00 m (cinco metros) de pista de rolamento para a circulação de veículos e faixa de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de calçada para os pedestres implantada em cada lado que possua edificação;
- d. quando o estacionamento for segregado dos blocos de apartamento, o acesso de veículos deverá ter largura mínima de 3,00m (três metros) em mão única, e de 5,00 m (cinco metros), em mão dupla;
- e. quando implantado portal de acesso ao empreendimento, este deverá possuir altura livre mínima de 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros), sendo admitida altura inferior quando houver outro acesso para ambulância e carro do

corpo de bombeiro.

- VI.** nas divisas do lote deverá ter fechamento em todas as faces voltadas para logradouros públicos cercadas obrigatoriamente com grades ou elementos vazados com altura máxima de 3,00 m (três metros);
- VII.** o afastamento entre blocos deve atender às exigências da lei de uso e ocupação do solo;
- VIII.** poderá ser dispensado o afastamento entre blocos quando estes possuírem faces livres de aberturas, inclusive nas reentrâncias;
- IX.** as áreas comuns dos blocos deverão possuir iluminação e ventilação conforme o Anexo III - Tabela 2 desta Lei;
- X.** não serão computadas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento as seguintes áreas:
  - a.** superfície ocupada por escadas, por pavimento;
  - b.** poço de elevador;
  - c.** centrais de gás, elétrica e de ar-condicionado;
  - d.** casa de máquinas, barrilete e reservatório d'água;
  - e.** guaritas com até 6,00 m<sup>2</sup> (seis metros quadrados);
  - f.** depósito de resíduos com até 6,00 m<sup>2</sup> (seis metros quadrados);
  - g.** estacionamento no subsolo.
- XI.** quanto à área de recreação:
  - a.** deverá possuir área mínima de 4,00 m<sup>2</sup> (um metro quadrado) para cada unidade residencial, podendo ser apresentada de forma contínua ou fracionada e atendendo o mínimo de 40,00 m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados) por bloco e por fração, quando for o caso;
  - b.** poderá ser coberta ou descoberta, devendo estar devidamente delimitada e equipada, com indicação de sua finalidade, independente da área de estacionamento;
  - c.** deverá ter diâmetro mínimo que possibilite a circunscrição de um raio de 5,00m (cinco metros);
  - d.** não será permitida a localização da área de recreação na faixa de acesso e circulação de pedestres e veículos;
  - e.** deverá ser afastada em, no mínimo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) em relação aos blocos de habitação coletiva, quando estes possuírem aberturas

de unidades residenciais;

- f. deverá ser afastada em, no mínimo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) em relação às áreas de estacionamento;
- g. poderá ser computada na área permeável, caso possua revestimento adequado para caracterizar-se como tal;
- h. não poderá estar no subsolo e nem circundado a central de gás.

**XII.** deverá dispor de:

- a. sanitário para empregados/colaboradores em serviço, podendo ser utilizado o mesmo da área de recreação e lazer;
- b. depósito de material de limpeza dotado com tanque de lavagem;

**XIII.** será admitido o uso misto desde que o respectivo acesso seja independente dos demais;

**XIV.** as paredes comuns a diferentes unidades residenciais, nos edifícios multifamiliares deverão possuir capacidade de isolamento termoacústico igual ou superior ao de paredes de alvenaria com 20 cm (vinte centímetros) de espessura, alcançando a altura da cobertura.

**Parágrafo único.** Quando a proposta do empreendimento interromper o sistema viário, conforme estabelecido no inciso I deste artigo, será obrigatório o parcelamento do solo.

## **CAPÍTULO XII**

### **DO COMÉRCIO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇO EM GERAL**

#### **Seção I**

##### **Das Disposições Gerais**

**Art 105.** As edificações destinadas ao comércio e prestação de serviço em geral deverão observar os seguintes requisitos específicos:

- I. ter pé-direito mínimo de 3,0 m (três metros), quando localizar-se no térreo e 2,80m (dois metros e oitenta centímetros) nos demais pavimentos;
- II. as portas de acesso ao público deverão atender a NBR-9077;
- III. atender aos dispositivos de prevenção contra incêndio e pânico as determinações deste Código e do Corpo de Bombeiros;
- IV. os serviços de alimentação, mesmo quando no interior de estabelecimentos comerciais deverão atender às normas do Código Sanitário Estadual e, quando houver, o Municipal;

- V. nas cozinhas:
  - a. os pisos e as paredes até a altura mínima de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros) deverão ser revestidos com material impermeável;
  - b. deve ser implantado sistema para filtragem, retenção de gordura e remoção de vapores e fumaças para o exterior.
- VI. os locais de manuseio ou de consumo de alimentos não poderão ter ligação direta com compartimentos sanitários;
- VII. os sanitários devem ser dimensionados para atender ao Anexo IV desta Lei e nas edificações com área de até 100,00 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) serão necessários compartimentos sanitários públicos distintos para cada sexo, adicionando 1 (um) compartimento sanitário para pessoas com deficiência;
- VIII. as dimensões dos compartimentos e vãos de iluminação e ventilação devem atender ao Anexo III - Tabela 3 desta Lei.

**Parágrafo único.** Poderá ser dispensado o sanitário adicional quando os sanitários destinados a cada sexo possuam acessibilidade.

**Art 106.** Será permitida a construção de mezanino, obedecidas às seguintes condições:

- I. não deverão prejudicar as condições de ventilação e iluminação dos compartimentos;
- II. o pé direito do mezanino deverá ter, no mínimo, 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), sendo que o pé direito sob ele deverá ter, no mínimo, 3,00 m (três metros);
- III. ter acesso por escada permanente;
- IV. não ocupar mais que 1/3 (um terço) da loja.

## Seção II

### Dos Edifícios Comerciais e para Prestação de Serviço

**Art 107.** As galerias destinadas ao comércio, escritórios, consultórios, estúdios de caráter profissional e congêneres deverão atender aos seguintes dispositivos:

- I. os compartimentos e vãos de iluminação e ventilação devem estar em conformidade com o Anexo III - Tabela 3 desta Lei;
- II. possuir instalações sanitárias privativas em cada unidade;
- III. instalações sanitárias, quando instaladas para atender todo o pavimento deve ser separada para cada sexo, devidamente calculadas para o público pretendido, sendo, no mínimo, um sanitário para cada sexo adaptado para pessoas com deficiência, em acordo

à NBR 9050/2020;

**IV.** vagas de estacionamento, conforme o estabelecido no Anexo V desta Lei.

**§ 1º.** Em casos de instalações sanitárias coletivas em cada pavimento das edificações de que trata o *caput* deste artigo, fica dispensada a exigência de instalações privativas em cada unidade.

**§ 2º.** Será admitida a ventilação e iluminação de compartimentos por meio de pátios internos ou poços de iluminação e ventilação para edificações com até 3 (três) pavimentos, desde que o fosso de ventilação possua área mínima de 4,50 m<sup>2</sup> (quatro metros e cinquenta decímetros quadrados) e permitir a inscrição de círculo com diâmetro de, no mínimo, 2,00 m (dois metros).

### **Seção III**

#### **Dos Supermercados**

**Art 108.** Os supermercados, além das exigências desta Lei que lhes forem aplicáveis, deverão ser dotados de:

- I.** entrada especial para veículos para carga e descarga de mercadorias, em pátios ou compartimentos internos, separados do acesso destinado ao público;
- II.** compartimento especial destinado a depósito de resíduos sólidos instalado em local de fácil acesso para remoção, em conformidade com as determinações do licenciamento ambiental;
- III.** vestiários destinados aos funcionários, separados para cada sexo, com armários individuais, no caso de estabelecimentos com mais de 20 (vinte) empregados;
- IV.** vagas de estacionamento, conforme o estabelecido no Anexo V desta Lei;
- V.** ao menos um sanitário adaptado a pessoas com deficiência, em acordo NBR 9050/2020.

### **Seção IV**

#### **Das Edificações para Hotel, Pousada, Hostel e Congêneres**

**Art 109.** As edificações destinadas a hotéis e congêneres devem atender às seguintes disposições específicas:

- I.** as paredes comuns das unidades de hospedagem deverão possuir isolamento acústico igual ou superior ao de parede de alvenaria com 20 cm (vinte centímetros) de espessura, alcançando a altura da cobertura;
- II.** o isolamento acústico de que se trata o *caput* deste artigo, quando em divisória diferente da executada em alvenaria, deverá ser devidamente comprovado por profissional habilitado, com Documento de Responsabilidade Técnica junto ao conselho de classe competente;

- III. respeitar todas as demais exigências contidas no Código Sanitário
- IV. ter os dispositivos de prevenção contra incêndio, em conformidade com as determinações do Corpo de Bombeiros;
- V. vagas de estacionamento, conforme o estabelecido no Anexo V desta Lei;
- VI. as áreas de embarque, desembarque e estacionamento deverão estar contidas no interior do lote;

## **Seção V**

### **Das Edificações para Orfanatos, Casa de Idosos, Albergue e Congêneres**

**Art 110.** As edificações para orfanatos e congêneres deverão obedecer às seguintes disposições específicas:

- I. ter instalações sanitárias, na proporção de um vaso sanitário, um chuveiro e um lavatório, no mínimo, para cada grupo de 16 (dezesseis) leitos por pavimento, devidamente separados por sexo;
- II. ter pisos e paredes de copas, cozinhas, despensas e instalações sanitárias de uso comum, com altura mínima de 2,00 m (dois metros), revestidos com material lavável e impermeável;
- III. ter vestiário e instalação sanitária privativos para funcionários;
- IV. respeitar todas as demais exigências contidas no Código Sanitário;
- V. ter os dispositivos de prevenção contra incêndio, em conformidade com as determinações do Corpo de Bombeiros;
- VI. a adaptação de qualquer edificação, para utilização como habitação coletiva, atenderá integralmente o disposto neste Código;
- VII. vagas de estacionamento, conforme o estabelecido no Anexo V desta Lei
- VIII. as áreas de embarque, desembarque e estacionamento deverão estar contidas no interior do lote.

## **Seção VI**

### **Dos Estabelecimentos de Ensino**

**Art 111.** As edificações destinadas aos estabelecimentos de ensino deverão atender às seguintes disposições específicas:

- I. atender aos parâmetros construtivos estabelecidos pelo Ministério da Educação e às exigências da Secretaria da Educação do Estado e da Secretaria Municipal de Educação;

- II. distar, no mínimo, 50,00 m (cinquenta metros) de postos de combustíveis, medindo-se a distância entre as divisas dos lotes do posto de combustível e a escola;
- III. o pé direito das salas de aula com área de até 50,00 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) é de no mínimo 3,00 m (três metros), devendo ser acrescidos 0,10 m (dez centímetros) à cada 10,00 m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) ou fração;
- IV. será tolerado pé direito mínimo de 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros) para salas de no máximo 20,00 m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados), desde que dotadas de sistema de renovação de ar;
- V. todas as salas deverão ser dotadas de ventilação natural cruzada ou ventilação forçada;
- VI. as janelas deverão estar posicionadas de modo a permitir a iluminação natural e a iluminação artificial e atenderem à NBR-5413 da ABNT;
- VII. nas salas de aula, as áreas destinadas à iluminação natural deverão ser projetadas de forma a garantir uma fração de 1/5 (um quinto) e para ventilação natural uma fração de 1/10 (um décimo) da área do piso; as escolas deverão ser dotadas de instalações sanitárias para alunos, separados por sexo; deverá ser previsto um sanitário para cada sexo para uso dos funcionários;
- VIII. nas escolas de período integral, a área de refeitório para alunos deve ter um mínimo de 20% (vinte por cento) da área útil das salas de aula;
- IX. possuir locais de recreação que atendam as seguintes condições:
  - a. área proporcional equivalente à metade da soma das áreas das salas de aula, não podendo ser inferior a 40,00 m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados);
  - b. que permita a inscrição de um círculo de 5,00 m (cinco metros) de diâmetro em qualquer região de sua área de piso;
  - c. ser arborizado na parte descoberta e orientada de forma a garantir incidência solar por, pelo menos, um período de duas horas diárias durante todo o ano; e deverão ser providas de um pátio coberto sempre que tiverem mais de três salas de aula, com área mínima de 1/3 (um terço) de área das salas de aula.
- X. vagas de estacionamento, conforme o estabelecido no Anexo V desta Lei
- XI. possuir área de embarque, desembarque e estacionamento contidos no interior do terreno.

## **Seção VII**

### **Dos Estabelecimentos Hospitalares e Laboratórios**

**Art 112.** As edificações destinadas a estabelecimentos hospitalares e laboratórios de

análise e pesquisa devem obedecer às condições estabelecidas pelos órgãos de saúde, bem como às disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, além das seguintes normas:

- I. possuir, quando couber, sistema de tratamento de esgoto no próprio prédio que permita o processo de desinfecção dos efluentes antes de serem lançados à rede pública;
- II. ter local para a guarda dos resíduos sólidos e hospitalares em recinto fechado e independente;
- III. quando dotadas de elevadores, será necessário que, pelo menos, um deles tenha dimensões que permitam o transporte de maca para adultos.
- IV. vagas de estacionamento, conforme o estabelecido no Anexo V desta Lei
- V. possuir área de embarque, desembarque e estacionamento contidos no interior do terreno.

**Parágrafo único.** Os hospitais devem distar, no mínimo, 50,00 m (cinquenta metros) de postos de combustíveis, medindo-se a distância entre as divisas dos lotes do posto de combustível e o hospital.

## Seção VIII

### Dos Locais de Reunião

**Art 113.** São considerados locais de reunião:

- I. esportivos: os estádios, ginásios, quadras para esportes, salas de jogos, piscinas e congêneres;
- II. recreativos: as sedes sociais de clubes e associações, salões de festa, boates, salas de jogos e congêneres;
- III. culturais: cinemas, teatros, auditórios, centros de convenções e congêneres;
- IV. religiosos: as igrejas, templos, salões de agremiações religiosas ou filosóficas e congêneres;
- V. comerciais: os espaços destinados a feiras, exposições e eventos similares.

**Art 114.** Nos locais de reunião devem atender às determinações, dentre outros, do código de segurança contra incêndio e pânico e às seguintes condições:

- I. as portas de saída dos locais de reunião, assim como as bilheterias, se houverem, não poderão abrir diretamente sobre os logradouros públicos devendo manter uma distância mínima de 5,00 m (cinco metros) do alinhamento predial;

- II. todo local de reunião deverá ser adequado à utilização pelas pessoas com deficiência e deverão atender à NBR 9050/2020;
- III. os cinemas, teatros, auditórios, centros de convenções, boates e assemelhados deverão ser dotados de sistema de renovação mecânica de ar e de instalação de energia elétrica com iluminação de emergência;
- IV. os locais para reuniões em geral, incluindo auditórios, salões de festas, local para assembleias e cultos religiosos e outros usos de comércio e serviços que gerem ruídos acima do permitido deverão possuir projeto aprovado e a execução de acordo com o projeto de isolamento acústico com o devido Documento de Responsabilidade Técnica do profissional legalmente habilitado responsável pela sua execução;
- V. na etapa das Diretrizes Urbanísticas, quando for o caso, poderá ser solicitada uma faixa para acumulação de veículos junto ao acesso, de forma a reduzir o impacto na via pública;
- VI. vagas de estacionamento, conforme o estabelecido no Anexo V desta Lei
- VII. possuir área de embarque, desembarque e estacionamento contidos no interior do terreno.

### ***Subseção I***

#### ***Locais de Reunião Esportivas***

**Art 115.** Os locais de reunião esportiva deverão atender às seguintes disposições específicas:

- I. os espaços de acesso aos esportistas e público deverão ser independentes do acesso e circulação de veículos;
- II. dispor de instalações sanitárias para uso público e funcionários;
- III. ter uma sala para exame médico, primeiros socorros e/ou ambulatório com área mínima de 8,00 m<sup>2</sup> (oito metros quadrados);
- IV. deverão dispor de vestiários para atletas de ao menos duas equipes, próximo aos locais para prática de esporte, na proporção mínima de 1,00 m<sup>2</sup> (um metro quadrado) para cada 25,00 m<sup>2</sup> da área total da parte destinada a prática de esportes, observada a área mínima de 8,00 m<sup>2</sup> (oito metros quadrados) para cada um dos vestiários;
- V. em cada vestiário deverá ser prevista a instalação de pelo menos, um bebedouro;
- VI. altura mínima do pé direito mínimo deverá ser de 5,00 m (cinco metros) no local da prática esportiva, podendo ainda ser descobertos;

- VII.** nas edificações esportivas, com capacidade igual ou superior a 5.000 (cinco mil) lugares, deverá ser previsto local para policiamento;
- VIII.** deverá ser previsto local destinado à parada de cadeira de rodas, conforme determinado pela NBR-9050/2020, com vistas à eliminação de barreiras arquitetônicas para pessoas com necessidades especiais;
- IX.** deverá ser prevista cadeira especial para pessoas obesas, conforme NBR-9050/2020.

**Art 116.** Além das condições já estabelecidas neste Código, os estádios obedecerão aos seguintes dispositivos:

- I.** o acesso para entrada e saída terá largura mínima de 7,00 m (sete metros) para até 10.000 (dez mil pessoas), admitindo-se até 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) naqueles com capacidade para até 5.000 (cinco mil) pessoas;
- II.** em caso de acesso em desnível, este deverá ser feita por meio de rampas.

**Parágrafo único.** Para cálculo da capacidade das arquibancadas serão admitidas, para cada metro quadrado, 2 (duas) pessoas sentadas;

### ***Subseção II***

#### ***Dos Locais de Reunião Recreativa e Cultural***

**Art 117.** As edificações destinadas a locais de reunião recreativa e cultural sujeitam-se às seguintes exigências específicas:

- I.** as portas de acesso ao recinto ou bilheterias, quando houver, deverão estar afastados, no mínimo, 5,00 m (cinco metros) do alinhamento predial;
- II.** dispor de local de espera para o público com área mínima de 1,00 m<sup>2</sup> (um metro quadrado) para cada 10 (dez) pessoas da lotação prevista;
- III.** quando não for fixado o número de lugares, para efeito de cálculo, será considerada a proporção de 1,00 m<sup>2</sup> (um metro quadrado) por pessoa, referente à área efetivamente destinada às mesmas, salvo maiores restrições estabelecidas pelas normas de combate a incêndio e pânico;
- IV.** a largura das portas, rampas, escadas e corredores de acesso e escoamento e as circulações internas deverão atender, no que couber, às NBR's 9050/2020 e 9077 da ABNT;
- V.** as pequenas diferenças de nível existentes nas circulações deverão ser vencidas por meio de rampas, não podendo ser intercalados degraus nas passagens e corredores de saída;

- VI. deverá ser previsto local destinado à parada de cadeira de rodas, conforme determinado pela NBR-9050/2020, com vistas à eliminação de barreiras arquitetônicas para pessoas com necessidades especiais;
- VII. deverá ser prevista cadeira especial para pessoas obesas, conforme NBR-9050/2020;
- VIII. as instalações sanitárias para o público serão obrigatórias separadas para cada sexo, independentes daquelas destinadas aos empregados nas proporções mínimas estabelecidas no Anexo IV desta Lei
- IX. atender a quantidade de vagas de estacionamento, conforme previsto nesta Lei.

**Parágrafo único.** Os cinemas, teatros, auditórios, centros de convenções devem dispor de espaço para recepção e espera do público independente das circulações com área equivalente no mínimo, a 0,2 m<sup>2</sup> (dois decímetros quadrados) para cada espectador.

## Seção IX

### Dos Serviços de Manutenção de Veículos

**Art 118.** Consideram-se serviços de manutenção de veículos as oficinas mecânicas, elétricas, de funilaria e pintura e afins, os quais devem atender as seguintes condições específicas:

- I. ter instalações sanitárias adequadas para os empregados, com chuveiro e vestiários, divididas por sexo;
- II. as oficinas de reparo ou conserto de veículos e máquinas agrícolas deverão dispor de espaço para recolhimento ou espera de todos eles dentro do imóvel, bem como para a execução dos serviços nos mesmos, ficando proibido utilizar o logradouro público para a guarda ou reparo de veículos;
- III. quando possuírem serviços de pintura, estes deverão ser executados em compartimento próprio, que evite a dispersão de emulsão de tinta, solventes ou outros produtos nos locais vizinhos;
- IV. possuir muro de divisa com terreno vizinhos, com altura mínima de 2,00 m (dois metros);
- V. os efluentes líquidos contaminados com óleos e graxas deverão ser coletados e submetidos a tratamento por meio de caixas de areia e caixas separadoras de água e óleo – SAAO, antes do lançamento na rede pública de esgoto sanitário ou em outro destino, conforme normas técnicas pertinentes;
- VI. as áreas destinadas ao manuseio de óleos, graxas ou sujeitas à geração de efluentes contaminados deverão possuir piso impermeável e estruturas de contenção, como canaletas ou dispositivos de captação, que conduzam todos os resíduos líquidos gerados

para a caixa separadora de água e óleo – SAAO do empreendimento.

- VII.** dispor de vagas de estacionamento conforme previsto nesta Lei, as quais poderão estar localizadas no interior da construção.

## Seção X

### Dos Estacionamentos Rotativos

**Art 119.** Para efeitos desta Lei entende-se por estacionamento rotativo as áreas destinadas à guarda temporária de veículos, podendo apresentar vagas cobertas e/ou descobertas ao nível do solo, subsolo e em pavimentos superiores, os quais deverão atender os seguintes critérios específicos:

- I.** as vagas devem ter dimensões mínimas de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) de largura por 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) de comprimento, livre de qualquer obstáculo;
- II.** a entrada e saída de veículos ficará a uma distância mínima de 6,00 m (seis metros) da esquina dos logradouros, contados a partir do alinhamento predial e dispor de sinalização vertical junto ao logradouro;
- III.** possuir ventilação permanente assegurada;
- IV.** as rampas de acesso às vagas em subsolos e pavimentos superiores deverão iniciar a uma distância de pelo menos 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros), a contar do alinhamento predial;
- V.** as rampas de acesso às vagas deverão ter largura mínima de 3,00 m (três metros) por sentido de tráfego e declividade máxima de 20% (vinte por cento);
- VI.** possuir controle de acesso garantindo que o veículo fique posicionado sem obstruir o logradouro público.

## Seção XI

### Dos Postos de Abastecimento de Combustíveis e Serviços para Veículos

**Art 120.** Os Postos de Serviço e Comércio Varejista de Combustível para Veículos deverão atender às seguintes disposições específicas:

- I.** poderão disponibilizar o serviço de lavagem e/ou lubrificação de veículos, desde que em compartimentos separados que atendam às normas da Agência Nacional do Petróleo – ANP, prevenção contra incêndio e pânico, legislação ambiental e demais legislações cabíveis;
- II.** a instalação de dispositivos para abastecimento de combustíveis será permitida somente em postos de serviços, garagens comerciais, estabelecimentos comerciais e indústrias,

empresas de transporte e entidades públicas;

- III. tenham distância mínima de 50,00 m (cinquenta metros) entre o posto revendedor e hospitais e edificações destinadas ao ensino, considerando a menor distância em linha reta entre os terrenos dos imóveis, independente das dimensões e geometria deles, devendo-se medir a distância pela divisa do terreno;
- IV. deverão ser instalados em terrenos com área igual ou superior a 1.200 m<sup>2</sup> (mil e duzentos metros quadrados) e ter uma testada mínima de 40,00 m (quarenta metros) e de 20,00 m (vinte metros), quando localizado no meio da quadra e esquina, respectivamente;
- V. deverão ser instalados em edificações destinadas exclusivamente para este fim, sendo permitidas atividades comerciais junto aos postos de abastecimento de combustíveis e serviços, desde que não interfira nas atividades específicas;
- VI. as instalações dos tanques e as bombas de combustíveis deverão distar no mínimo 8,00 m (oito metros) do alinhamento predial e 5,00 m (cinco metros) de qualquer ponto das divisas laterais e de fundos da data;
- VII. para a entrada e saída de veículos poderá ser rebaixado o meio fio em extensão de até 10,00 m (dez metros), devendo ainda guardar distância mínima de 5,00 m (cinco metros) das laterais do terreno, e de 3,00 m (três metros) do ponto de concordância da curva nas esquinas;
- VIII. para testadas com mais de 1 (um) acesso, a distância mínima entre eles é de 6,00 m (seis metros);
- IX. nos trechos junto ao alinhamento predial, onde não houver rebaixo de meio fio deverão ser construídos muretas, floreiras ou canteiros, dentro do alinhamento predial, de modo a impedir a passagem de veículos;
- X. para a obtenção do certificado de conclusão de obras será necessária a vistoria das edificações, quando da sua conclusão, com a emissão do correspondente laudo de aprovação pelos órgãos estaduais e municipais competentes.
- XI. as áreas de abastecimento deverão possuir piso impermeável e sistema de drenagem dotado de canaletas e caixas separadoras de água e óleo – SAAO, garantindo que os efluentes contaminados por combustíveis, óleos ou graxas sejam devidamente tratados antes de qualquer lançamento em rede pública, em conformidade com as normas ambientais vigentes

**Art 121.** As edificações destinadas a abrigar postos de abastecimento que possuam serviços de lubrificação de veículos, deverão obedecer às seguintes condições:

- I. ter área coberta capaz de comportar os veículos em manutenção;
- II. ter pé-direito mínimo de 3,00 m (três metros), inclusive nas partes inferior e superior dos jiraus ou mezaninos ou de 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) quando houver elevador para veículo;
- III. ter compartimentos sanitários e demais dependências destinadas aos empregados, de conformidade com as determinações deste Código;
- IV. ter os pisos revestidos de material impermeável e resistente a frequentes lavagens, com sistema de drenagem de água pluvial independente das águas residuais, as quais deverão passar por caixas separadoras de resíduos de combustíveis antes da disposição na rede pública, conforme padrão estabelecido pelas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e observadas às exigências dos órgãos estaduais e municipais responsáveis pelo licenciamento ambiental.

**Art 122.** As instalações para lavagem de veículos e lava-rápido deverão:

- I. estar localizadas em compartimentos cobertos e fechados em 2 (dois) de seus lados, no mínimo, com paredes fechadas em toda a altura ou ter caixilhos fixos sem aberturas;
- II. ter as partes internas das paredes revestidas de material impermeável, liso e resistente a frequentes lavagens até a altura de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), no mínimo;
- III. a área a ser pavimentada deverá ter declividade máxima de 3% (três por cento), com drenagem que evite o escoamento das águas de lavagem para os logradouros públicos;
- IV. no caso de construção de parede junto à divisa, esta deverá ter a mesma altura da cobertura.
- V. todo efluente proveniente da lavagem de veículos, deverá ser direcionado a caixa separadora de água e óleo – SAAO antes de qualquer lançamento em rede pública, conforme padrão estabelecido pelas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e observadas às exigências dos órgãos estaduais e municipais responsáveis pelo licenciamento ambiental.

## **Seção XII**

### **Da Fabricação e Depósito de Inflamáveis e Explosivos**

**Art 123.** Para fins desta Lei, são considerados:

**I. inflamáveis:**

- a.** fósforo e os materiais fosforados;
- b.** gasolina e demais derivados de petróleo;
- c.** os éteres, o álcool, a aguardente e destilados e os óleos em geral;
- d.** carburetos, o alcatrão e as matérias betuminosas líquidas;
- e.** toda e qualquer outra substância cujo ponto de inflamabilidade seja acima de 135°C (cento e trinta e cinco graus centígrados);

**II. explosivos:**

- a.** fogos de artifícios;
- b.** nitroglicerina e seus compostos e derivados;
- c.** pólvora e o algodão pólvora;
- d.** as espoletas e os estopins;
- e.** os fulminatos, cloratos, formiatos e congêneres; e
- f.** os cartuchos de guerra, caça e minas.

**Art 124.** É proibido:

- I.** fabricar explosivos sem licença especial e em local não determinado pelo Poder Executivo Municipal;
- II.** manter depósito de substâncias inflamáveis ou de explosivos sem atender às exigências legais, quanto à construção, localização e segurança;
- III.** depositar ou conservar nas vias públicas, mesmo provisoriamente, inflamáveis ou explosivos.

**Art 125.** Os depósitos específicos de produtos químicos, inflamáveis e explosivos deverão obedecer às seguintes condições:

- I.** o pedido de aprovação das instalações, além das demais normas pertinentes, deverá ser acompanhado dos seguintes elementos:
  - a.** planta de localização, na qual deverá constar a edificação, a implantação do maquinário, as canalizações, quando houver, e a posição dos recipientes e dos tanques;

**Parágrafo único.** A soma das áreas das aberturas de que trata o *caput* deste artigo não poderá ser inferior a 1,20 m<sup>2</sup> (um metro e vinte decímetros quadrados) da área do compartimento, podendo cada abertura ter área que contenha, pelo menos, um círculo de 0,30 m (trinta centímetros) de diâmetro.

## Secão XIII

## **Dos Cemitérios, Funerárias e Crematórios**

**Art 126.** O licenciamento construtivo para a implantação e construção de cemitérios, público ou particular, do tipo convencional, vertical ou parque, dotados ou não de sistema de crematório serão regulamentados por legislação específica e deverão atender aos seguintes requisitos:

- I. as áreas destinadas a cemitérios que se utilizem de formas tradicionais de sepulturas não poderão apresentar superfície inferior a 1 ha (um hectare);
- II. as condições topográficas e pedológicas do terreno deverão ser adequadas ao fim proposto, a critério do órgão municipal competente;
- III. as câmaras mortuárias somente serão permitidas nas áreas internas do cemitério;
- IV. os cemitérios deverão apresentar, em todo o seu perímetro, uma faixa de isolamento com largura mínima de 5,00 m (cinco metros);
- V. as áreas não pavimentadas, da faixa de isolamento, deverão ser mantidas com arborização e vegetação adequada a critério do órgão municipal competente;
- VI. os cemitérios existentes no interior do perímetro urbano não poderão expandir nas áreas residenciais circunvizinhas, a menos que apresentem faixa periférica de isolamento de, no mínimo, 5,00 m (cinco metros) arborizada e não edificada.

## **CAPÍTULO XIII**

### **DAS EDIFICAÇÕES PARA USO INDUSTRIAL**

**Art 127.** As edificações destinadas ao uso industrial deverão atender às seguintes disposições específicas:

- I. além normas federal, estadual e municipal específicas peculiares a atividade desenvolvida;
- II. os fornos, máquinas, caldeiras, estufas, fogões, forjas ou quaisquer outros aparelhos onde se produza ou concentre calor deverão ser dotados de isolamento térmico, admitindo-se uma distância mínima de 1,00 m (um metro) do teto e das paredes da própria edificação ou das edificações vizinhas;
- III. as edificações destinadas à indústria de produtos alimentícios e de medicamentos deverão atender às exigências da vigilância sanitária além das seguintes condições mínimas:
  - a. nos recintos de fabricação, as paredes revestidas até a altura mínima de 2,00 m (dois metros) com material liso, lavável, impermeável e resistente a produtos químicos agressivos;
  - b. ter o piso revestido com material liso, lavável, impermeável e resistente a produtos químicos agressivos, não sendo permitido o piso simplesmente cimentado;

- c. ter assegurada a incomunicabilidade direta com os compartimentos sanitários;
  - d. ter as aberturas de iluminação e ventilação dotadas de proteção com tela milimétrica.
- IV.** os locais de manuseio ou industrialização propriamente ditos deverão:
- a. estar próximo aos sanitários e vestiário para funcionários que serão separados por sexo, observada a NBR 9050/2020;
  - b. área de iluminação e ventilação dos compartimentos de trabalho deve ter pelo menos 20% (vinte por cento) da área do seu piso;
  - c. ser de material incombustível, tolerado o emprego de material combustível apenas nas esquadrias e estruturas de cobertura, nas indústrias de pequeno porte;
  - d. os seus compartimentos com área superior a 100,00 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) deverão ter pé-direito mínimo de 4,00 m (quatro metros).
- V.** quando os compartimentos forem destinados à manipulação ou depósito de inflamáveis, os mesmos deverão localizar-se em lugar convenientemente separados, de acordo com normas específicas relativas à segurança na utilização de inflamáveis líquidos ou gasosos ditadas pelos órgãos competentes e, em especial, o Corpo de Bombeiros;
- VI.** os fornos, máquinas, caldeiras, estufas, fogões industriais ou qualquer outro aparelho onde se produza ou concentre calor deverão obedecer às normas técnicas vigentes e disposições do Corpo de Bombeiros.

## **CAPÍTULO XIV**

### **FISCALIZAÇÃO, PROCEDIMENTOS E PENALIDADES**

#### **Seção I**

##### **Das Disposições Gerais**

**Art 128.** Quando houver indícios de irregularidades em obras e serviços, constatadas pelo fiscal do Município, os proprietários ou possuidores e responsável técnico serão notificados da infração.

**Art 129.** Sem prejuízo das sanções penais e civis, a critério da Administração Pública Municipal, as infrações aos dispositivos deste Código e suas normas complementares

serão punidas, isolada ou cumulativamente com as seguintes penalidades:

- I.** Notificação;
- II.** Auto de Infração e Imposição de Multa;
- III.** Auto de Embargo;
- IV.** Auto de Interdição;
- V.** Auto de Demolição.

**§ 1º.** Nos casos de infração a mais de um dispositivo legal serão aplicadas tantas penalidades quantas forem as infrações, cumulativamente.

**§ 2º.** Nas infrações que apresentem circunstâncias agravantes em razão de sua gravidade poderão ser aplicadas as penalidades previstas nos incisos II e III deste artigo, independente de advertência.

**§ 3º.** A aplicação de penalidade de qualquer natureza não isenta o infrator do cumprimento das disposições estabelecidas neste Código, sem prejuízo das sanções de natureza civil ou penal cabíveis.

**§ 4º.** As multas serão aplicadas ao proprietário ou possuidor do imóvel, nos termos desta lei.

**§ 5º.** Os prazos para o atendimento das irregularidades e apresentação de recurso contra a notificação atenderão aos seguintes dispositivos:

- I.** Prazo de 48 (quarenta e oito horas):
  - a.** Ausência de placa de obra;
  - b.** Ausência de alvará de execução na obra;
  - c.** Elementos fixos ou móveis na fachada sobre o recuo obrigatório;
  - d.** Existência de qualquer material de construção nas vias e logradouros públicos, bem como a utilização destes como canteiro de obras ou depósito de entulhos;
- II.** Prazo de 30 dias: demais situações de irregularidade a este Código.
- III.** Prazos distintos poderão ser fixados pelo agente fiscal, de forma expressa e justificada, considerando a natureza da infração e a complexidade das medidas necessárias à sua regularização.

## **Seção II**

### **Da Competência**

**Art 130.** No exercício de suas atribuições, a autoridade fiscal tem competência para fazer cumprir esta Lei e seus regulamentos pertinentes.

**§ 1º.** Aos Fiscais Municipais compete orientar e fiscalizar o cumprimento de leis, regulamentos e normas que:

- I. regem as posturas municipais relativas ao meio ambiente;
- II. disciplinam a execução de obras públicas e particulares;
- III. se referem a legislação sanitária.

**§ 2º.** Cabe ainda aos Fiscais Municipais realizar lançamentos de valores tributários e fiscalizar a execução de serviços de sua competência.

**§ 3º.** A toda situação em que a fiscalização concluir pela existência de violação dos preceitos estabelecidos neste Código deve corresponder, sob pena de responsabilidade administrativa, a lavratura de auto de notificação e/ou infração, conforme o caso.

### Seção III

#### Do Processo Administrativo

**Art 131.** A autoridade fiscal, observados os preceitos constitucionais, terá livre acesso aos locais sujeitos à legislação de posturas, a qualquer tempo, sendo o autuado obrigado a prestar os esclarecimentos necessários ao desempenho de suas atribuições legais e a exibir, quando exigido, quaisquer documentos que digam respeito ao fiel cumprimento das normas.

**Parágrafo único.** A constatação pela autoridade fiscal do descumprimento às disposições deste Código ensejará a instauração de procedimento administrativo, devidamente numerado, podendo o agente competente, conforme a gravidade e a natureza da infração, proceder à notificação para correção no prazo determinado, à lavratura de auto de infração, ou ainda à adoção imediata de medidas cautelares, tais como embargo, interdição ou apreensão, assegurado em todos os casos o direito de defesa.

**Art 132.** As vistorias administrativas serão realizadas da seguinte forma:

- I. a autoridade fiscal munida da identidade funcional, antes de iniciar qualquer procedimento deverá apresentar-se perante o sujeito passivo, seu mandatário ou preposto;
- II. as vistorias podem ocorrer em qualquer momento, preferencialmente no horário comercial e sempre que possível, na presença do sujeito passivo, seu mandatário ou preposto;
- III. em caso de vistoria por requerimento e sendo inviabilizada por culpa do requerente, a realização de nova diligência dependerá do processamento de nova solicitação;

- IV. o funcionário investido em função fiscalizadora poderá, observadas as formalidades legais, inspecionar documentos de qualquer natureza objeto deste Código;
- V. as vistorias deverão abranger todos os aspectos de interesse, de acordo com as características e a natureza da atividade ou estabelecimento.

**§ 1º.** As vistorias relativas a questões de maior complexidade poderão ser realizadas por comissão técnica especialmente designada.

**§ 2º.** Quando necessário, a autoridade municipal competente poderá solicitar a colaboração de órgãos técnicos municipais, estaduais ou federais.

## **Seção IV**

### **Da Notificação**

**Art 133.** A Notificação emitida pela fiscalização será lavrada com precisão e clareza, sem entrelinha, emenda ou rasura e deverá conter:

- I. a qualificação do autuado;
- II. o local, a data e a hora da lavratura;
- III. a descrição do fato;
- IV. a disposição legal infringida e a penalidade aplicável;
- V. o prazo para interposição de defesa;
- VI. o endereço do órgão responsável pelo ato;
- VII. a assinatura e identificação do autuado e do autuante;
- VIII. a circunstância de o infrator ser ou não reincidente;

**§ 1º.** Eventual omissão ou incorreção do auto não acarretará nulidade do processo, quando neste constar elementos suficientes para determinação da infração e do infrator.

**§ 2º.** A assinatura do autuado não constitui formalidade essencial à validade do auto ou confissão, tampouco a recusa agravará a pena.

**§ 3º.** Se o infrator ou quem o represente não quiser ou não puder assinar o auto, far-se-á menção dessa circunstância.

**Art 134.** Na lavratura da notificação emitida pela fiscalização, o infrator será intimado:

- I. pessoalmente, pelo autor do procedimento ou por agente do órgão preparador, na repartição ou fora dela, provada com a assinatura do sujeito passivo, seu mandatário ou

- preposto, ou, no caso de recusa, com declaração escrita de quem o intimar;
- II. por via postal, telegráfica ou por qualquer outro meio ou via, com prova de recebimento no domicílio tributário eleito pelo sujeito passivo;
- III. por meio eletrônico, com prova de recebimento, mediante:
- envio ao domicílio do sujeito passivo;
  - registro em meio magnético ou equivalente utilizado pelo sujeito passivo;
  - por edital, quando resultarem improfícuos os meios referidos nos incisos anteriores ou se desconhecido o domicílio fiscal do infrator, da seguinte forma:
    - no endereço da administração municipal na internet;
    - em dependência, franqueada ao público, do órgão encarregado da intimação; ou
    - uma só vez, em órgão da imprensa oficial local.

**§ 1º.** A notificação prévia poderá ser entregue a terceiro, desde que identificado, em caso de ausência do sujeito passivo, seu mandatário ou preposto no local.

**§ 2º.** Na impossibilidade de identificação do infrator no local da irregularidade, em razão de situações de risco, conflito, constrangimento ou impedimento, a lavratura da peça fiscal ocorrerá no órgão, com base nos dados do Cadastro Imobiliário ou outro documento oficial disponível.

**Art 135.** Considera-se feita a notificação:

- na data da ciência do intimado ou da declaração de quem fizer a intimação, se pessoal;
- na data do recebimento, quando a notificação for encaminhada via postal, telegráfica ou por qualquer outro meio ou via, se omitida, quinze dias após a data da expedição da intimação;
- por meio eletrônico, 15 (quinze) dias contados da data registrada:
  - no comprovante de entrega no domicílio do sujeito passivo;
  - no meio magnético ou equivalente utilizado pelo sujeito passivo;
  - 30 (trinta) dias após a publicação do edital, se este for o meio utilizado.

**§ 1º.** Os meios de notificação prévia previstos nos artigos anteriores não estão sujeitos a ordem de preferência.

**§ 2º.** Para fins de notificação, considera-se domicílio do sujeito passivo:

- O endereço postal por ele fornecido, para fins cadastrais, à administração municipal;

- II.** O endereço eletrônico a ele atribuído pela administração municipal, desde que autorizado pelo sujeito passivo.

**§3º.** O endereço eletrônico de que trata este artigo somente será implementado com expresso consentimento do sujeito passivo e a administração municipal informar-lhe-á as normas e condições de sua utilização e manutenção.

## **Seção V**

### **Do Auto de Infração e Notificação do Lançamento da Multa**

**Art 136.** O auto de infração será lavrado pela autoridade fiscal, no local da verificação da falta, e conterá obrigatoriamente:

- I.** a qualificação do autuado;
- II.** o local, a data e a hora da lavratura;
- III.** a descrição do fato;
- IV.** a disposição legal infringida e a penalidade aplicável;
- V.** a determinação da exigência e a intimação para cumprí-la ou impugná-la no prazo de até 30 (trinta) dias;
- VI.** o endereço do órgão responsável pelo ato;
- VII.** a assinatura do autuante e a indicação de seu cargo ou função e o número de matrícula.

**§ 1º.** A recusa da assinatura no auto por parte do infrator não agravará a pena, tampouco impedirá a tramitação normal do processo.

**§ 2º.** A infração presume-se feita:

- I.** pessoalmente na data do recibo do auto de infração;
- II.** por carta, na data de recepção do comprovante de entrega do auto de infração e se for esta omitida, 05 (cinco) dias após a entrega da carta pelo correio;
- III.** por edital, ao término do prazo indicado, nunca inferior a 5 (cinco) dias úteis.

**§ 3º.** O edital será publicado no Diário Oficial do Município uma única vez.

**Art 137.** O processo decorrente de ação fiscal deverá ser instruído com relatório circunstanciado, contendo croqui e/ou registro fotográfico e, em caso considerado grave ou complexo, poderá ser solicitado parecer de outros órgãos, se julgar necessário.

**Art 138.** O auto de infração poderá ser lavrado cumulativamente com o auto de apreensão

e conterá os elementos deste.

**§1º.** No caso do descumprimento da determinação que ensejou o auto de infração serão aplicadas sucessivas multas até que seja sanada a irregularidade.

**§2º.** A aplicação das penalidades previstas neste Código não isenta o infrator da obrigação de reparar o dano resultante da infração.

## **Seção VI**

### **Das Multas**

**Art 139.** Julgada procedente a ação fiscal será aplicada a pena de multa correspondente à infração nas seguintes condições:

- I. na fixação do valor da multa, levar-se-á em consideração a gravidade da infração e a ocorrência, ou não, de circunstâncias que a agravem ou a atenuem;
- II. as multas impostas serão fixadas com base na Unidade Fiscal de Amambai - UFA, conforme estabelecido neste Código e cobradas em moeda oficial do Brasil, pelo seu valor nominal, corrigido pelo indexador oficial da Administração Pública Municipal, vigente na data do seu recolhimento, conforme estabelecido em regulamento;
- III. a multa não paga no prazo estabelecido será inscrita em dívida ativa.

**Art 140.** Considera-se circunstância atenuante da infração aquela que, legalmente prevista, revela sua menor gravidade e podem acarretar na redução do valor da multa, conforme regulamentação a ser elaborada pela Administração Pública Municipal.

**Parágrafo único.** Considera-se atenuante a ocorrência de uma só vez de infração de graduação leve.

**Art 141.** Considera-se circunstância agravante da infração aquela que, legalmente prevista, revela sua maior gravidade e acarreta, obrigatoriamente, aumento em 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor da multa.

**Parágrafo único.** São agravantes os seguintes motivos:

- I. atos que causem prejuízo à saúde pública e ao meio ambiente;
- II. abusar de autoridade inerente ao cargo, função ou ofício e/ou dificultar a ação fiscal omitindo informações, documentos e dados.

**Art 142.** As infrações devem ser caracterizadas e avaliadas com base no Anexo VI -

Tabelas 1 e 2 desta Lei, segundo as seguintes categorias:

- I. Leve, quando se tratar de situação com baixo potencial de ameaça à segurança de pessoas, bens e instalações ou risco à saúde ou interferência no ambiente urbano, sem possibilidade de desencadear outras irregularidades;
- II. Grave, quando se tratar de situação com médio potencial de ameaça à segurança de pessoas, bens e instalações ou risco à saúde ou interferência no ambiente urbano, com baixas possibilidades de desencadear outras irregularidades;
- III. Gravíssima, quando se tratar de situação com alto potencial de ameaça à segurança de pessoas, bens e instalações ou risco à saúde ou interferência no ambiente urbano, com possibilidades de desencadear outras irregularidades.

**Art 143.** Na reincidência a multa será aplicada em dobro.

**Parágrafo único.** Considera-se reincidência a repetição de infração de um mesmo dispositivo deste Código, pela mesma pessoa física ou jurídica, cuja infração e penalidade tenham ocorrido no período de até 1 (um) ano.

**Art 144.** O pagamento da multa não desobriga o infrator do cumprimento da norma de cuja violação resultou a penalidade.

**Parágrafo único.** O valor das multas previstas neste Código será reduzido de 25% (vinte e cinco por cento), quando o infrator efetua o pagamento da multa no prazo previsto para interposição de recurso.

**Art 145.** Ao Fiscal Municipal que, por negligência ou má fé, lavrar auto de infração ou termo de apreensão sem atender aos requisitos legais ou que, por omissão deixar de lavrá-lo desobedecendo aos dispositivos deste Código serão aplicadas as sanções disciplinares por infração funcional, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

**Art 146.** A notificação de lançamento da multa será expedida pelo órgão municipal autuante e conterá obrigatoriamente:

- I. a qualificação do notificado;
- II. o valor da multa e o prazo para recolhimento ou impugnação;
- III. a disposição legal infringida;

- IV. a assinatura do chefe do órgão expedidor ou de outro servidor autorizado e a indicação de seu cargo ou função e o número de matrícula.

**Parágrafo único.** A notificação de lançamento emitida por processo eletrônico prescinde de assinatura.

**Art 147.** A autoridade julgadora, atendendo às circunstâncias especiais, poderá, em despacho fundamentado:

- I. acrescer em 08 (oito) dias o prazo para a impugnação da exigência ou contestação;
- II. prorrogar por tempo nunca superior a 20 (vinte) dias o prazo para realização de diligência ou perícia.

**Parágrafo único.** A prorrogação do prazo previsto no inciso I do *caput* deste artigo não implicará na concessão de novo prazo para pagamento do crédito tributário.

## Seção VII

### Do Auto de Embargo

**Art 148.** O embargo administrativo consiste na ordem de paralisação da obra ou de qualquer ação que venha em prejuízo da população ou que contrarie a legislação municipal com aplicação do respectivo auto de embargo por autoridade competente e ocorrerá, sem prejuízo da aplicação da multa cabível, nos seguintes casos:

- I. obra que estiver em desacordo com o licenciamento e sem possibilidade de adequação;
- II. falta de licença para a construção, cujos prazos para adequação não tenham sido cumpridos;
- III. houver perigo para a segurança do público, dos trabalhadores ou das propriedades vizinhas, nos edifícios, terrenos ou nos logradouros, a juízo do órgão competente;
- IV. quando se verificar, a qualquer tempo, a falta de segurança, estabilidade ou resistência das edificações, dos terrenos ou das instalações;
- V. na execução irregular de obra, qualquer que seja o seu fim, inclusive nos logradouros públicos;
- VI. houver risco ou prejuízo ao meio ambiente, saúde ou patrimônio histórico-cultural;
- VII. em obras, licenciadas ou não, de qualquer natureza que estiverem invadindo a calçada ou logradouro público;
- VIII. o uso de documentação falsa para aprovação do projeto ou mesmo demolição da

edificação.

**§ 1º.** O auto de embargo será lavrado pela autoridade fiscal municipal e a obra deverá ser imediatamente paralisada.

**§ 2º.** O embargo não impede a aplicação concomitante de outras penalidades estabelecidas neste Código.

**§ 3º.** Quando ocorrer desrespeito à ordem de embargo para seu cumprimento poderá ser requisitada força policial.

**§ 4º.** No caso do descumprimento da ordem de embargo, será aplicada multa diária, até que seja sanada a irregularidade.

**§ 5º.** O embargo da obra cessará mediante solicitação comprovando a regularização da obra e o pagamento das multas e tributos devidos.

**§ 6º.** Durante o embargo será permitida somente a execução de serviços indispensáveis à segurança do local, mediante autorização do poder público municipal.

**Art 149.** O auto de embargo será apresentado ao proprietário ou possuído do imóvel:

- I. pessoalmente na data do recibo do auto de embargo;
- II. por carta, na data de recepção do comprovante de entrega do auto de infração e se for esta omitida, 05 (cinco) dias após a entrega da carta pelo correio;
- III. por edital, ao término do prazo indicado, nunca inferior a 5 (cinco) dias úteis.

**§ 1º.** A administração municipal poderá encaminhar o auto de embargo ao responsável técnico pela construção.

**§ 2º.** Independentemente da assinatura do documento, o processo administrativo seguirá a ação competente de paralização da obra.

## **Seção VIII**

### **Do Auto de Interdição**

**Art 150.** Dará motivo a que se interdite edificação ou dependência à obra, integral ou parcialmente concluída, que incorrer nas seguintes situações:

- I. ocupação da edificação ou parte desta sem o devido Habite-se ou Habite-se de Regularização;
- II. dano causado à coletividade ou interesse público provocado pela falta de conservação das fachadas, marquises, corpos em balanço, entre outros elementos da edificação;

- III. utilização da edificação para fins diversos ao declarado na licença;
- IV. contaminação do solo que acarrete riscos à coletividade com consequências à rede pública de coleta pluvial ou de esgotamento sanitário.

**§ 1º.** Tratando-se de edificação habitada ou com qualquer outro uso, o órgão municipal competente deverá notificar os ocupantes da irregularidade a ser corrigida e, se necessário, interditará sua utilização, impondo auto de interdição.

**§ 2º.** O Município, por meio do órgão competente, deverá promover a desocupação compulsória da edificação, se houver insegurança manifesta, com risco de vida ou de saúde para os moradores ou trabalhadores.

**§ 3º.** A interdição será suspensa quando forem eliminadas as causas que a determinaram.

## Seção IX

### Da Ação Demolitória

**Art 151.** A ação demolitória será precedida da vistoria administrativa e imposta pelo poder público, com demolição total ou parcial, nos seguintes casos:

- I. imediatamente quando constatada, mediante vistoria, instabilidade da construção com risco iminente para a coletividade;
- II. após prazo fixado pelo município, no caso de deterioração natural do tempo, se apresentar ruinosa ou insegura para sua destinação, oferecendo risco aos seus ocupantes ou à coletividade;
- III. esgotados os recursos do processo de anulação, cassação ou revogação da licença para construção;
- IV. esgotadas as medidas para regularização de obra que não atenda às exigências deste código;
- V. obra executada:
  - a. em área de preservação permanente ou em faixas não edificável;
  - b. sobre o passeio público ou área pública, sem a devida permissão.

**§ 1º.** Não sendo atendida a intimação para demolição, no prazo de 30 (trinta) dias após o recebimento do Auto de Demolição poderá a administração municipal executá-la, nos casos de iminente risco para a coletividade ou invasão de logradouros e áreas públicas, mediante autorização do Chefe do Poder Executivo, expedida por Decreto específico, devendo inclusive cobrar os custos pelo serviço executado do proprietário ou possuidor do imóvel.

**§ 2º.** Nos demais casos poderá o órgão fiscalizador, após a expedição do Auto de Demolição, se

não cumprido, encaminhar o processo ao setor competente para ingressão com ação demolitória na Justiça.

**§ 3º.** Sem prejuízo das multas aplicáveis, o órgão fiscalizador poderá, a fim de dar cumprimento à ação prevista neste artigo, requisitar o concurso de força policial.

**Art 152.** Constatada a construção em área pública, sem prévia autorização da Prefeitura, a mesma poderá executar a qualquer tempo a demolição, sem prejuízo das demais sanções previstas neste Código e na legislação federal ao infrator, não cabendo qualquer indenização ao ocupante do imóvel.

## Seção X

### Da Defesa e do Recurso

**Art 153.** Conformando-se o autuado com as imposições da autoridade administrativa e efetuando o pagamento dos valores exigidos, dentro do prazo para interposição da impugnação administrativa, o valor das multas constantes do Auto de Infração será reduzido em 25% (vinte e cinco por cento) e o procedimento administrativo arquivado.

**Art 154.** A interposição de defesa contra o Auto de Infração far-se-á por petição à autoridade responsável pelo controle urbanístico do Município, dentro do prazo de 10 (dez) dias da data de recebimento da via do respectivo documento, na qual o interessado alegará de uma só vez, toda matéria que entender útil, juntando os documentos comprobatórios das razões apresentadas e seguirá o seguinte encaminhamento:

- I. A defesa será feita por petição, que mencionará:
  - a. a qualificação do interessado e o endereço para a notificação;
  - b. a descrição das atividades exercidas;
  - c. os motivos de fato e de direito em que se fundamenta;
  - d. as diligências que o interessado pretende que sejam efetuadas, justificando as suas razões;
  - e. o objetivo visado, com referência ao auto de infração, conforme o caso, que questiona.
- II. a contestação terá efeito suspensivo da sanção e instaurará a fase contraditória do procedimento, sem suspender medida preventiva eventualmente aplicada.
- III. a autoridade administrativa determinará de ofício ou a requerimento do interessado, a

realização das diligências que entender necessárias, fixando-lhe o prazo, e indeferirá as consideradas prescindíveis, impraticáveis ou protelatórias.

- IV. se entender necessário, a autoridade julgadora poderá determinar a realização de diligência para esclarecer questão duvidosa, bem como solicitar parecer técnico ou jurídico às instâncias cabíveis.
- V. preparado o processo para decisão, resolvendo todas as questões debatidas e julgando a procedência ou improcedência da impugnação, a autoridade administrativa emitirá a sentença, no prazo máximo de 10 (dez) dias.
- VI. uma vez decorrido o prazo para a apresentação da defesa, o processo será imediatamente encaminhado à autoridade encarregada de julgar.
- VII. o autuado será notificado da decisão da primeira instância:
  - a. por via postal registrada, com aviso de recebimento a ser datado, firmado e devolvido pelo destinatário ou pessoa de seu domicílio;
  - b. por publicação no veículo oficial de comunicação, na sua íntegra ou de forma resumida, presumindo-se notificado 5 (cinco) dias depois da publicação;
  - c. pessoalmente ou por seu procurador, mediante notificação.

**Art 155.** Da decisão administrativa de primeira instância caberá recurso, interposto no prazo de 15 (quinze) dias, contados da ciência da decisão de primeira instância.

**§ 1º.** O recurso far-se-á por petição, facultada a juntada de documentos a ser anexada ao processo administrativo próprio, que deverá conter, ainda, a qualificação e o endereço do petionário.

**§ 2º.** É vedado, em uma só petição, interpor recursos referentes a mais de uma decisão, ainda que versem sobre o mesmo assunto e alcancem o mesmo recorrente, salvo quando as decisões forem proferidas em um único processo.

**§ 3º.** A interposição do recurso será recebida com efeito suspensivo sobre a execução da decisão administrativa.

**Art 156.** A decisão administrativa de segunda instância é irrecorrível em sede administrativa.

**§ 1º.** Quando mantida a autuação, a decisão definitiva, conforme o caso, produzirá os seguintes efeitos:

- I. obrigará o autuado a pagar a multa no prazo estipulado, sob pena de inscrição das multas não pagas em dívida ativa com a subsequente cobrança judicial;
- II. manterá a interdição do estabelecimento ou suspensão de atividade até a correção da irregularidade constatada;
- III. manterá as demais medidas aplicadas por meio do auto de infração.

**§ 2º.** Quando entendida insubstancial a autuação, a decisão definitiva, conforme o caso, produzirá os seguintes efeitos:

- I. autorizará o autuado a receber a devolução da multa paga indevidamente, no prazo de 10 (dez) dias após requerê-la;
- II. levantará a interdição da obra;
- III. revogará as demais medidas aplicadas por meio do auto de infração.

## **CAPÍTULO XV**

### **DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS**

**Art 157.** As taxas relativas ao exame, análise, aprovação e demais procedimentos de licenciamento de obras e edificações e habite-se ficam estabelecidas na forma da Tabela VII – Taxas de Licenciamento, constante do Anexo VII desta Lei, a qual passa a integrá-la para todos os efeitos legais.

**Art 158.** Ficam revogadas as disposições da Lei Complementar nº 002/2003 (Código Tributário Municipal) que tratam da Tabela VIII – Taxas de Licenciamento de Obras e Edificações, passando a matéria a ser regida exclusivamente pelo presente Código de Obras

**Art 159.** Os processos administrativos ainda sem despachos decisórios, protocolados em data anterior a da vigência desta Lei, serão decididos de acordo com a legislação anterior, salvo se a atual for mais benéfica ao particular.

**§ 1º.** Os processos protocolados a partir da data de início da vigência desta Lei serão analisados integralmente de acordo com suas disposições.

**§ 2º.** As obras iniciadas e com o respectivo licenciamento válido poderão dar continuidade, sem necessidade de adequação a esta legislação.

**Art 160.** Em até 2 (dois) anos após a entrada em vigor desta Lei, as edificações irregulares e que não estejam de acordo com as disposições desta Lei que estejam concluídas até o início de sua vigência são passíveis de serem anistiados para a sua regularização, desde

que cumpram às seguintes condições:

- I. não possuam parte edificada fora dos limites da divisa do terreno, excluída a marquise em balanço sobre o logradouro público;
- II. não possuam aberturas para iluminação e/ou ventilação construída a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) dos limites das divisas laterais e de fundo do lote;
- III. não façam lançamento de águas servidas e/ou pluviais nos imóveis lindeiros ou no logradouro público;
- IV. não estejam implantadas em faixa não edificável de rodovias, ferrovias, áreas de preservação permanente, dentre outras;
- V. possuam calçamento no logradouro público contíguo de material antiderrapante com faixa livre de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) destinada à circulação do pedestre sem degraus ou outros obstáculos que dificultem a circulação de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, observados os critérios técnicos da NBR, quando o imóvel estiver em via pavimentada ou com guia e sarjeta.

**§ 1º.** A Administração Municipal regulamentará os procedimentos administrativos necessários para a regularização das edificações clandestinas por meio da anistia.

**§ 2º.** A existência da edificação na data da vigência desta Lei poderá ser verificada por meio de endereçamento junto às concessionárias de serviços públicos, imagem aérea e/ou carnê do Imposto Predial e Territorial Urbano, constatando a área edificada.

**Art 161.** Esta Lei entrará em vigor em 90 (noventa) dias após a data de sua publicação, ficando revogada a Lei n.º 918, de 28 de dezembro de 1979, que institui o Código de Obras da Cidade de Amambai; a Lei n.º 969, de 8 de setembro de 1981 e a Lei n.º 1.257, de 27 de dezembro de 1989 e demais disposições em contrário.

**Parágrafo único.** O Poder Executivo Municipal regulamentará esta Lei por ato administrativo que se fizer necessário ao fiel cumprimento de suas disposições.

**Art 162.** Constituem os anexos desta Lei:

- I. Anexo I - Glossário;
- II. Anexo II - Tabela 1: Informações para Apresentação do Projeto Simplificado
- III. Anexo II - Tabela 2: Informações Para Apresentação do Projeto Convencional
- IV. Anexo III - Tabela 1: Restrições em Habitação Unifamiliar ou Multifamiliar

- V.** Anexo III - Tabela 2: Restrições nas Áreas Comuns em Edifício Multifamiliar
- VI.** Anexo III - Tabela 3: Restrições em Edificação Comercial ou Prestação de Serviço
- VII.** Anexo IV - Proporção de Unidades Sanitárias
- VIII.** Anexo V - Exigência de Vagas de Estacionamento
- IX.** Anexo VI - Tabela 1 - Graduação das Multas
- X.** Anexo VI - Tabela 2 - Valor da Multa

Amambai/MS, 15 de outubro de 2025.

**Sergio Diozébio Barbosa**

Prefeito Municipal de Amambai/MS

## Anexo I – Glossário

- I. afastamento: menor distância estabelecida pelo município entre a edificação e a divisa do lote onde se situa, a qual pode ser frontal, lateral ou de fundo;
- II. alinhamento predial: linha que limita o lote em relação ao logradouro público, existente ou projetado;
- III. águas servidas: líquido provenientes do esgoto doméstico, empresarial ou industrial, derivadas de banhos, vasos sanitários, cozinha, máquinas de lava louças e roupas, cujo reaproveitamento necessita tratamento;
- IV. águas residuais: líquido proveniente de lavagem de veículo, pisos ou que tenha sido utilizada para limpeza, cujo reaproveitamento necessita tratamento;
- V. altura da edificação: distância vertical entre o nível da soleira na entrada principal no térreo e o ponto mais alto da edificação;
- VI. ampliação: aumento da área construída quer no sentido horizontal, quer no sentido vertical, formando novos compartimentos ou dos existentes;
- VII. andaime: estrutura provisória destinada a sustentar operários e materiais durante a execução da construção;
- VIII. área de iluminação e ventilação: área livre destinada a iluminar e ventilar compartimentos em edificações;
- IX. área construída: soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos ou não de todos os pavimentos de uma edificação;
- X. área livre: espaço descoberto e livre de edificações ou construções existentes no interior de um lote;
- XI. balanço: avanço da parte superior da construção sobre o alinhamento do pavimento inferior, sem a necessidade de pilar de sustentação;
- XII. beiral: aba do telhado que excede a prumada de uma parede externa da edificação;
- XIII. calçada: parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins. É composta pela faixa de serviço, faixa livre e, algumas vezes pela faixa de faixa de acesso;
- XIV. cemitério: o local onde os cadáveres são sepultados em jazigos agrupados horizontal, abaixo do nível do solo;
- XV. coeficiente de aproveitamento: razão numérica entre a área de construção permitida e a área do lote;
- XVI. divisa: linha limítrofe de um lote;
- XVII. edificação: construção limitada por piso, paredes e teto, destinada aos usos residencial ou realização de atividades econômicas;
- XVIII. edificação clandestina: construções que não possuem processo de aprovação de projeto e licenciamento urbanístico;
- XIX. edificação irregular: construção que não possui Habite-se, Habite-se de Regularização, a área edificada esteja averbada na matrícula do imóvel ou que tenha sido executada em desacordo com o licenciamento urbanístico;

- XX.** edificação regularmente existente: construção com projeto aprovado, devidamente registrado no cartório de registro de imóveis e em condições de habitabilidade;
- XXI.** embargo: ato administrativo que determina a interrupção ou paralisação de uma obra por motivos de descumprimento legal ou regulamentar;
- XXII.** escala: relação de homologia existente entre o desenho e o objetivo que ele representa;
- XXIII.** especificação: descrição dos materiais empregados na construção;
- XXIV.** edificação geminada: construção com unidades que tenham uma ou mais paredes em comum;
- XXV.** fachada: uma das faces externas da edificação voltada para o logradouro público;
- XXVI.** fiscal municipal: servidor público municipal com atribuição de orientar e fiscalizar o cumprimento de leis, regulamentos e normas que regem as posturas municipais, obras públicas e particulares, conforme atribuições típicas presentes no plano de cargos e carreiras do município;
- XXVII.** frente ou testada: divisa do lote que coincide com o alinhamento do logradouro público;
- XXVIII.** habitação transitória: edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso temporário, onde se recebem hóspedes mediante remuneração;
- XXIX.** habitação: edificação destinada a moradia ou residência;
- XXX.** habitação multifamiliar: edificação destinada a servir de moradia para mais de uma família;
- XXXI.** habitação unifamiliar: edificação destinada a servir de moradia para uma só família;
- XXXII.** habite-se: denominação comum da autorização para ocupar uma edificação;
- XXXIII.** jazigo: espaço destinado ao sepultamento de um cadáver;
- XXXIV.** licença: permissão outorgada pela Administração Pública Municipal para a realização de determinada atividade ou empreendimento previsto em lei;
- XXXV.** logradouro público: área de terra de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo destinada às vias de circulação, calçada e aos espaços livres de uso da coletividade;
- XXXVI.** lote: é uma porção do território servido de infraestrutura básica destinado à edificação, resultante de um parcelamento do solo;
- XXXVII.** marquise: pequena cobertura em balanço que se projeta para além do corpo de uma edificação, aberta lateralmente e se projeta para além da parede da construção;
- XXXVIII.** meio fio: arremate entre o plano da calçada e o da pista de rolamento de um logradouro;
- XXXIX.** mezanino: pavimento intermediário entre o piso e o forro de um compartimento, de uso exclusivo deste, e que ocupa até cinquenta por cento da área do piso desse compartimento;
- XL.** passeio: parte da calçada livre de qualquer obstáculo, destinada exclusivamente à circulação do pedestre;

- XLI.** patrimônio histórico e cultural: todo o bem tombado, de acordo com a legislação aplicável;
- XLII.** pavimento: plano horizontal que divide a edificação no sentido da altura, também considerado como o conjunto de dependências situadas em um nível compreendido entre dois planos horizontais consecutivos;
- XLIII.** pavimento térreo: primeiro pavimento de uma edificação, situado entre as cotas -1,20 m (menos um metro e vinte centímetros) e +1,20 m (mais um metro e vinte centímetros) em relação ao nível do passeio na mediana da testada do lote, sendo essas cotas determinadas, nos lotes de esquina, pela média aritmética dos níveis médios das testadas;
- XLIV.** pé direito: é a diferença (altura) entre o piso e o teto de um cômodo ou de uma edificação inteira;
- XLV.** pista de rolamento: parte do logradouro ou via pública destinada ao tráfego de veículos;
- XLVI.** poço de iluminação e/ou ventilação: espaço livre dentro de uma edificação em toda a sua altura e que se destina a garantir a iluminação e a ventilação dos compartimentos;
- XLVII.** recuo: menor distância estabelecida pelo município entre a edificação e a divisa do lote onde se situa, a qual pode ser frontal, lateral ou de fundo;
- XLVIII.** sobreloja: pavimento de uma edificação comercial situado acima do térreo, podendo ter acesso independente;
- XLIX.** subsolo: pavimento situado abaixo do pavimento térreo;
- L.** sustentabilidade: condição de uso e ocupação do solo que assegura a justa distribuição dos benefícios e ônus na utilização dos recursos naturais e bens socioambientais; a preservação e recuperação ambiental; e a racionalidade das atividades econômicas, para o bem-estar da população atual e das gerações futuras;
- LI.** taxa de ocupação: relação entre a projeção da área computável da edificação sobre o terreno e a área deste, expressa em valores percentuais;
- LII.** testada: frente do lote, definida pela distância entre suas divisas laterais, medida no alinhamento predial;
- LIII.** toldo: cobertura de lona ou de outro material leve, removível, destinada a abrigar do sol e da chuva portas, janelas e áreas externas das construções;
- LIV.** unidade imobiliária autônoma: fração ideal de um lote em empreendimento imobiliário multirresidencial horizontal, caracterizada como área de uso privado;
- LV.** uso misto: são construções que reúnem, em um mesmo empreendimento, mais de uma atividade;
- LVI.** vaga para carga e descarga: espaço destinado para estacionamento de veículos de grande porte no momento do descarregamento de mercadoria e deve ter no mínimo 2,70 m x 5,00 m;
- LVII.** via pública: avenidas, ruas, travessas, estradas e caminhos de uso da coletividade.

**Anexo II - Tabela 1: Informações Para Apresentação do Projeto Simplificado**

- I.** Planta de situação nas escalas de 1:50 ou 1:100, dependendo do porte do projeto, nas quais se indicará:
  - a.** a posição do edifício dentro do lote;
  - b.** as cotas, afastamentos e recuos da(s) edificação(ões) em relação às divisas, alinhamentos e demais edificações do lote;
  - c.** a orientação do norte magnético;
  - d.** o perfil longitudinal do terreno, em posição média, tomando o meio fio como referência do nível e posição geográfica;
  - e.** indicação do perímetro da área permeável e da área de cobertura vegetal;
  - f.** locação e número de vagas de estacionamento, inclusive para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, quando necessário;
  - g.** localização e detalhe do poço de infiltração, no caso em que se aplicam; indicação de todos os pavimentos, com as devidas
- II.** A planta de situação deverá demonstrar com clareza, a parte existente, a demolir, construir, transformar, nas cores a seguir definidas:
  - a.** Linhas pretas ou azuis: parte a ser conservada;
  - b.** Linhas vermelhas: parte a construir;
  - c.** Linhas amarelas: parte a ser demolida;
  - d.** Linhas verdes: para áreas a transformar;
  - e.** Linhas tracejadas: para paredes baixas;
  - f.** Uso de linhas de cores obrigatoriamente diferentes, nos casos em que a transformação efetuada resulte em mais de uma edificação.
- III.** Planta de localização demonstrando:
  - a.** o lote, a via de acesso e distância até a esquina;
  - b.** orientação do norte magnético;
  - c.** indicação de eventuais elementos que possam interferir no aproveitamento do imóvel, tais como córregos, nascentes, áreas de preservação, rodovias, linha férrea, dentre outros.
- IV.** Quadro de Áreas detalhado por pavimento e por edificação, área do terreno, área permeável, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento.

**V.** As peças gráficas do projeto deverão ter:

- a.** Assinatura do proprietário, do possuidor do imóvel ou de seu representante legal devidamente qualificado;
- b.** Assinatura do autor do projeto e do responsável técnico pela execução e / ou direção da obra;
- c.** Legenda das áreas a construir, regularizar, demolir, existente e a transformar;
- d.** Legenda e cotas das áreas residenciais, comerciais e/ou serviços quando a edificação for de uso misto;
- e.** Detalhe do passeio público, com indicação das cotas de nível, rebaixamento de guias, pisos táteis e indicação do plantio de árvore, quando for o caso;
- f.** Endereço da obra;
- g.** Identificação numerada das pranchas;

**VI.** Declaração dos profissionais atuantes no projeto de que têm pleno conhecimento de que sua aprovação está fundamentada apenas em relação aos índices urbanísticos relevantes estabelecidos na legislação vigente e que o projeto atende a todas as exigências deste Código de Obras e Edificações, do Plano Diretor, da Lei de Uso e Ocupação de Solo, do Código Sanitário, do direito de vizinhança previsto no Código Civil e das demais legislações municipais, estaduais e federais aplicáveis.

**Anexo II - Tabela 2: Informações Para Apresentação do Projeto Convencional ou Especial**

- I.** Plantas cotadas na escala de 1:50 ou 1:100, de cada um dos pavimentos do edifício e respectivas dependências, não podendo ser dispensado o emprego de cotas para indicar as dimensões dos elementos construtivos da cobertura, e posição das linhas limítrofes;
- II.** Elevação da fachada ou fachadas que derem para a via pública, na escala 1:50 ou 1:100;
- III.** Corte longitudinal e transversal do edifício na escala 1:50 ou 1:100;
- IV.** Planta de cobertura;
- V.** Planta de situação nas escalas de 1:50, 1:100, 1:200 ou 1:500, dependendo do porte do projeto, nas quais se indicará:
  - a.** A posição do edifício dentro do lote, cota dos recuos;
  - b.** a orientação do norte magnético;
  - c.** o perfil longitudinal do terreno, em posição média, tomando o meio fio como referência do nível e posição geográfica;
  - d.** indicação do perímetro da área permeável;
  - e.** indicação da área de cobertura vegetal;
  - f.** locação e número de vagas de estacionamento, inclusive para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, quando necessário;
  - g.** localização e detalhe do poço de infiltração, no caso em que se aplicam;
  - h.** indicação de todos os pavimentos, com as devidas cotas e recuos da edificação.
- VI.** A planta de situação deverá demonstrar com clareza, a parte existente, a demolir, construir, transformar, nas cores a seguir definidas:
  - a.** Linhas pretas ou azuis: parte a ser conservada;
  - b.** Linhas vermelhas: parte a construir;
  - c.** Linhas amarelas: parte a ser demolida;
  - d.** Linhas verdes: para áreas a transformar;
  - e.** Linhas tracejadas: para paredes baixas;

- f. Uso de linhas de cores obrigatoriamente diferentes, nos casos em que a transformação efetuada resulte em mais de uma edificação.
- VII.** Planta de localização demonstrando o lote, a via de acesso e distância até a esquina, indicação do norte magnético e indicação de eventuais elementos que possam interferir no aproveitamento do imóvel, tais como córregos, nascentes, áreas de preservação, rodovias, linha férrea, dentre outros.
- VIII.** Quadro de Áreas detalhado por pavimento e por edificação, área do terreno, área permeável, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento.
- IX.** As peças gráficas do projeto deverão ter:
- a. Assinatura do proprietário, do possuidor do imóvel ou de seu representante legal devidamente qualificado;
  - b. Assinatura do autor do projeto e do responsável técnico pela execução e / ou direção da obra;
  - c. Legenda das áreas a construir, regularizar, demolir, existente e a transformar;
  - d. Legenda e cotas das áreas residenciais, comerciais e/ou serviços quando a edificação for de uso misto;
  - e. Legenda e cotas das áreas de varanda e garagem;
  - f. Detalhe das áreas de circulação e rotas acessíveis com indicação das cotas de nível, inclinação de rampas e posição de pisos táteis, no caso em que se aplicam;
  - g. Detalhe do passeio público, com indicação das cotas de nível, rebaixamento de guias, pisos táteis e indicação do plantio de árvore, quando for o caso;
  - h. Endereço da obra;
  - i. Identificação numerada das pranchas;
- X.** apresentação dos demais documentos, tais como: Diretrizes Urbanísticas, licenciamento ambiental, condicionantes do projeto de combate a incêndio e pânico, restrições impostas por outras instituições em âmbito federal, estadual ou municipal, conforme o caso, quando se tratar de aprovação de Projetos Especiais.

**Anexo III - Tabela 1: Restrições em Habitação Unifamiliar ou Multifamiliar**

	Diâmetro Mínimo Círculo Inscrito (m)	Área Mínima (m <sup>2</sup> )	Abertura Mínima para Iluminação	Abertura Mínima para Ventilação	Altura do pavimento (m)
Sala	2,50	10,00	1/8	1/16	2,60
Quarto principal	2,40	8,00	1/8	1/16	2,60
Demais quartos	2,00	6,00	1/8	1/16	2,60
Copa/cozinha	1,50	4,50	1/8	1/16	2,60
Banheiro principal	1,20	2,50	1/8	1/16	2,30
Lavanderia	1,50	2,00	1/8	1/16	2,60
Corredor	0,90	-	1/8	-	2,60
Escada	0,80	-	-	-	2,10
Demais Banheiros	1,00	1,44	1/8	1/16	2,30

**Observações:**
**Para edificação unifamiliar:**
**Banheiros:**

- 1- Tolerada iluminação e ventilação zenithal;
- 2- Tolerada a iluminação artificial e ventilação mecânica;
- 3- Não comunicar diretamente com o ambiente de refeição;

**Copa/cozinha:**

- 1- Tolerada a iluminação zenithal, correspondendo à metade da necessária;

**Lavanderia:**

- 1- Tolerada iluminação e ventilação zenithal;

**Para edificação multifamiliar em edifício:**
**Banheiros:**

- 1- Tolerados dutos de ventilação com área mínima de 1,00 m<sup>2</sup> e dimensão mínima de 60 cm

**Anexo III - Tabela 2: Restrições nas Áreas Comuns em Edifício Multifamiliar**

	Hall de entrada	Hall do pavimento	Corredor principal	Escadas	Rampas	Circulação de veículos
Área Mínima (m <sup>2</sup> )	6,00	3,00	-	-	-	-
Ventilação mínima (m <sup>2</sup> )	1/20	-	-	-	-	1/20
Pé direito mínimo (m <sup>2</sup> )	2,60	2,60	2,60	2,20	2,20	2,40
Diâmetro círculo inscrito (m)	2,20	1,5	-	-	-	5,0 4,0 3,5
Observação	1, 2	2, 3	4	3, 5	5, 6	7, 8

**Observações:**

- 4- Quando houver apenas um elevador, a área mínima exigida é de 6,00 m<sup>2</sup> e será acrescida em 30% para cada elevador acrescido;
- 5- Quando não houver elevador admite-se que o diâmetro do círculo inscrito no hall de entrada seja de no mínimo 1,50 m;
- 6- Deve haver conexão entre a caixa da escada e o hall do pavimento
- 7- Corredor principal corresponde àquele que dá acesso às diversas habitações;
- 8- Escada e rampa observar artigos específicos;
- 9- O piso nas rampas deve ser antiderrapante;
- 10- O diâmetro inscrito na faixa de circulação de veículos é função da posição da faixa de estacionamento, em relação a esta;
- 11- Tolerada a ventilação por meio de duto horizontal ou chaminé de ventilação;

**Anexo III - Tabela 3: Restrições em Edificação Comercial ou Prestação de Serviço**

	Diâmetro Mínimo Círculo Inscrito (m)	Área Mínima (m <sup>2</sup> )	Abertura Mínima para Iluminação	Abertura Mínima para Ventilação	Altura do pavimento (m)
Hall de Entrada	3,00	12,00	-	-	2,50
Hall do pavimento	1,50		-	-	2,50
Escada coletiva	1,20	-	-	-	2,20
Salas	2,40	6,00	1/8	1/16	2,60
Sanitários	1,20	1,50	-	1/16	2,20
Copa	1,00	1,50	-	1/16	2,50
Loja	3,00	-	1/8	1/16	2,70
Sobre loja	3,00	-	1/8	1/16	2,50

Anexo IV - Proporção de Unidades Sanitárias Conforme o Uso		
Usos	Descrição	Unidade Sanitária/Área Construída
<b>Comércio</b>	Lanchonetes, padarias, lojas em geral	1/100 m <sup>2</sup> de área construída de acesso/uso público
	Shoppings, supermercados, hipermercados e comércio de grande porte	1/200 m <sup>2</sup> de área construída de acesso/uso público (incluindo lojas) descontadas as áreas de docas, estacionamento e estoques
<b>Serviço</b>	Consultórios, clínicas, escritórios	1/100 m <sup>2</sup> de área total construída
	Depósito em geral, transportadoras e distribuidora	1/500 m <sup>2</sup> de área total construída
	Hospedagem, pensões, albergues	Uma bacia sanitária, cela com chuveiro e um lavatório para cada grupo de 20 (vinte) leitos, ou fração, do pavimento a que servem
	Demais atividades	1/300m <sup>2</sup> de área construída
<b>Reunião</b>	Auditório, teatro, cinema, estádios, reuniões esportivas etc.	Um conjunto de instalação sanitária (lavatórios e vasos sanitários ou lavatórios, vasos sanitários e mictórios) para cada grupo de 100 (cem) pessoas ou 100,00 m <sup>2</sup> (cem metros quadrados);
	Igreja e templo	1/100 m <sup>2</sup> de área construída para culto
<b>Educação</b>	Creches, escolas (fundamental ao superior), cursos em geral	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Áreas de recreação, na proporção mínima de 1 bacia sanitária e 1 mictório para cada 200 alunos;</li> <li>- 1 (um) vaso sanitário para cada 25 (vinte e cinco) alunos e 1 (um) lavatório para cada 35 (trinta e cinco) alunos além de sanitários acessíveis</li> <li>- Instalações sanitárias para funcionário para cada sexo, na proporção de uma bacia sanitária para cada 10 salas de aula e lavatórios serão em número não inferior a um para cada 6 salas de aula.</li> </ul>

<b>Anexo V - Exigência de Vagas de Estacionamento</b>		
<b>Uso</b>	<b>Quantidade de Vagas Exigidas</b>	<b>Observação</b>
Unifamiliar	1 vaga/unidade habitacional	9
Multifamiliar	1 vaga/unidade habitacional	2 e 7
Habitação coletiva (casa de repouso, asilo, orfanato)	1 vaga/150 m <sup>2</sup> de área construída	
Habitação Transitória (hotel, hostel, motel, pousada, albergue)	1 vaga/5 quartos	3
Comércio em geral	1 vaga/150 m <sup>2</sup> de área edificada, ou 1 vaga/loja – o que for maior	
Comércio atacadista	1 vaga/200 m <sup>2</sup> de área edificada, excluindo estacionamento e doca coberta	1
Supermercado, shopping center	1 vaga/80 m <sup>2</sup> de área edificada, excluindo estacionamento e doca coberta	1 e 7
Prestação de serviço em geral, bancos, academia	1 vaga/100 m <sup>2</sup> de área edificada	8
Locais de reunião, centros de convenção, teatro, cinema, igreja, templo	1 vaga/20 assentos	4
Educação: superior	10 vaga/por sala de aula, laboratório, informática, pesquisa	5
Educação: médio, fundamental, línguas; curso profissionalizante	5 vaga/por sala de aula, laboratório, informática, pesquisa	5
Educação: infantil	1 vaga por sala de aula, berçário	6
Serviço de saúde com internação	1 vaga/ 2 leitos	6
Serviços de saúde sem internação, laboratórios, clínicas médicas	1 vaga/100 m <sup>2</sup> de área edificada	
Indústria	1 vaga/250 m <sup>2</sup> de área edificada, excluindo estacionamento e doca coberta	
Centro de convenções, parque de exposição	1 vaga/200 m <sup>2</sup> de terreno	
Casa noturna, boate, locais com música	1 vaga/50 m <sup>2</sup> área edificada	
Cemitério	10 vagas para cada capela	

#### **Observações:**

1- As lojas de material de construção, supermercados e shopping center deverão possuir no mínimo 1 (uma) vaga para carga e descarga dentro do lote devidamente dimensionada, além

**Produto 8B - Minuta do Código de Obras e Edificações (Versão Final)**

das vagas de estacionamento;

- 2- Em edificação multifamiliar com mais de 50 (cinquenta) unidades é necessário 1 (uma) vaga para visitante a cada 10 (dez) unidades habitacionais;
- 3- Exigida 1 (uma) vaga para embarque e desembarque, exceto motel;
- 4- Exigida 1 (uma) vaga para embarque e desembarque a cada 200 (duzentos) assentos;
- 5- Exigida 1 (uma) vaga para embarque e desembarque a cada 2.000,00 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) de área edificada;
- 6- Exigida 1 (uma) vaga para embarque e desembarque a cada 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área edificada;
- 7- Nos condomínios edilícios e estabelecimentos comerciais, de serviços e industriais que contabilizarem mais de 100 (cem) vagas de veículos deve ser prevista uma faixa de desaceleração na entrada de veículos, inserida dentro da área do imóvel;
- 8- Nas garagens de empresas de transporte será obrigatório o mínimo de 1 (uma) vaga de estacionamento por veículo, devidamente dimensionadas em função do tipo do veículo a ser abrigado, ficando proibido a permanência em via pública;
- 9- A vaga de estacionamento em edificação unifamiliar não é obrigatória.

**Anexo VI - Tabela 1: Graduação Da Multa**

Descrição	Graduação
<b>Ausência ou inadequação da placa de identificação da obra:</b>	
Qualquer porte da construção	Leve
<b>Execução de obra sem a devida licença:</b>	
a) até 100 m <sup>2</sup>	Grave
b) acima de 100 m <sup>2</sup>	Gravíssima
Desobediência ao embargo ou interdição	Valor da multa em dobro
<b>Execução de obra em desacordo com o projeto aprovado:</b>	
a) modificações no dimensionamento dos vãos de acesso	Leve
b) modificações que resultem em acréscimo de área	Grave
c) modificações que resultem no descumprimento aos índices urbanísticos ou recuos	Gravíssima: multa diária até a entrada do pedido de regularização
d) modificações nas instalações de segurança e elevadores	Gravíssima
e) modificações que resultem em redução da área de usocomum	Grave
f) demais modificações que possam provocar, ainda que potencialmente, impactos de vizinhança	Gravíssima: multa diária até a entrada do pedido de regularização
g) Desobediência ao embargo ou interdição	Valor da multa em dobro
<b>Ausência de documentação na obra:</b>	
a) em habitação unifamiliar de qualquer porte e demais atividade com até 200 m <sup>2</sup> de área construída	Leve
b) indústrias de qualquer porte	Grave
c) demais atividades	Grave
<b>Demolição sem a devida licença:</b>	
a) se não implicar riscos para a vizinhança ou trânsito	Grave
b) se implicar riscos para a vizinhança ou logradouro público	Gravíssima
<b>Ocupação de edificação sem o devido Habite-se:</b>	
a) em edificação unifamiliar	Leve: ½ multa diária até a entrada do pedido de regularização
b) em edificação multifamiliar	Grave: multa diária até a entrada do pedido de regularização
c) demais atividades	Grave: multa diária até a entrada do pedido de regularização
<b>Disposição de materiais na via pública:</b>	
a) ocorrida em logradouros de baixa intensidade de tráfego ou pedestres	Leve: multa diária até a completa retirada do material
b) ocorrida em logradouros de média ou alta intensidade de tráfego	Grave: multa diária até a completa retirada do material
c) Inobservância das prescrições sobre segurança das obras	Gravíssima
d) desobediência ao embargo ou interdição	Valor da multa em dobro
e) causar danos ao patrimônio público	Grave ou Gravíssima: dependendo da

		possibilidade de recuperação do dano causado
<b>Falta de tapume:</b>		
a) ocorrida em logradouros de baixa intensidade de tráfego ou pedestres		Leve: multa diária até a completa instalação do tapume
b) ocorrida em logradouros de média ou alta intensidade de tráfego ou pedestres		Grave: multa diária até a completa instalação do tapume
<b>Instalação de tapume sobre passeio sem a devida autorização:</b>		
a) ocorrida em logradouros de baixa intensidade de tráfego ou pedestres		Leve: multa diária até a entrada do pedido de regularização
b) ocorrida em logradouros de média ou alta intensidade de tráfego ou pedestres		Grave: multa diária até a entrada do pedido de regularização
Desobediência ao embargo ou interdição		Valor da multa em dobro
<b>Obstrução da calçada ou execução da faixa do pedestre em desacordo com o projeto aprovado:</b>		
a) ocorrida em logradouros de baixa intensidade de tráfego ou pedestres		Leve: multa diária até a entrada do pedido de regularização
b) ocorrida em logradouros de média ou alta intensidade de tráfego ou pedestres		Grave: multa diária até a entrada do pedido de regularização
c) invasão do logradouro com coberturas, pilares de sustentação, vitrines ou construções de qualquer forma.		Gravíssima: multa diária até a completa demolição ou remoção
<b>Supressão de espécie arbórea ou vegetação nativa sem a devida autorização:</b>		
a) ocorrida no interior do lote		Leve: multa calculada por cada indivíduo suprimido
b) ocorrida no logradouro público		Leve: multa calculada por cada indivíduo suprimido
c) Desconsideração ao prazo para reposição:		Grave: multa diária até a completa reposição
<b>Atividade em funcionamento sem a respectiva Licença e/ou Alvará de Funcionamento</b>		
Atividade enquadrada pela Lei de Uso e Ocupação do Solo como: permitida ou permissível		Leve: multa diária até a entrada do pedido de regularização
Atividade enquadrada pela Lei de Uso e Ocupação do Solo como: tolerada, após o prazo para as adequações		Leve: multa diária até a entrada do pedido de regularização
Atividade enquadrada pela Lei de Uso e Ocupação do Solo como: proibida, após o prazo para as adequações		Grave: multa diária até a entrada do pedido de regularização
Desobediência ao embargo ou interdição		Valor da multa em dobro
<b>Demais infrações que não se enquadram nas descrições anteriores:</b>		
a) Edificações residenciais		Leve
b) Demais edificações		Grave
c) Desobediência ao embargo:		Gravíssima

Anexo VI - Tabela 2: Valor da Multa	
Graduação	Valor (UFA)
LEVE	5
GRAVE	15
GRAVÍSSIMA	35

**Anexo VII - Tabela 1: Valores da taxa de Alvará e Habite-se**

ATIVIDADES	Finalidade do imóvel	Taxa de Alvará (% da UFA/m <sup>2</sup> ) - Padrão baixo*							Taxa de Alvará (% da UFA/m <sup>2</sup> ) - Padrão normal*							Taxa de Alvará (% da UFA/m <sup>2</sup> ) - Padrão alto*							Taxa de alvará de licença para entrega ao uso particular ou público (% da UFA/m <sup>2</sup> )						
		3%	3%	5%	5%	7%	7%	-	3%	3%	5%	5%	7%	7%	-	3%	3%	5%	5%	7%	7%	-	3%	3%	5%	5%	7%	7%	-
Licenciamento e fiscalização de construções novas e reformas com aumento da área existente	uso exclusivamente residencial, horizontal ou vertical	3%	3%	5%	5%	7%	7%	-	3%	3%	5%	5%	7%	7%	-	3%	3%	5%	5%	7%	7%	-	3%	3%	5%	5%	7%	7%	-
Licenciamento e fiscalização de construções novas e reformas com aumento da área existente	destinados a escritórios profissionais, de prestação de serviços em geral, sedes de associações e instituições, templos e clubes recreativos	3%	3%	5%	5%	7%	7%	-	3%	3%	5%	5%	7%	7%	-	3%	3%	5%	5%	7%	7%	-	3%	3%	5%	5%	7%	7%	-
Licenciamento e fiscalização de construções novas e reformas com aumento da área existente	uso comercial e industrial	3%	3%	5%	5%	7%	7%	-	3%	3%	5%	5%	7%	7%	-	3%	3%	5%	5%	7%	7%	-	3%	3%	5%	5%	7%	7%	-
Licenciamento e fiscalização de construções novas e reformas com aumento da área existente	Depósitos, reservatórios e postos de venda de combustíveis, materiais inflamáveis e explosivos	3%	3%	5%	5%	7%	7%	-	3%	3%	5%	5%	7%	7%	-	3%	3%	5%	5%	7%	7%	-	3%	3%	5%	5%	7%	7%	-
Licenciamento e fiscalização de construções novas e reformas	Barracões, galpões, telheiros,	3%	3%	5%	5%	7%	7%	-	3%	3%	5%	5%	7%	7%	-	3%	3%	5%	5%	7%	7%	-	3%	3%	5%	5%	7%	7%	-

com aumento da área existente	armazéns, depósitos										
Licenciamento e fiscalização de construções novas e reformas com aumento da área existente	Construções funerárias, pela expedição dos alvarás de licença e aprovação	3%	3%	5%	5%	7%	7%	-	-		
Reformas sem aumento de área	uso exclusivamente residencial, horizontal ou vertical	3%	3%	5%	5%	7%	7%	-	-		
Reformas sem aumento de área	destinados a escritórios profissionais, de prestação de serviços em geral, sedes de associações e instituições, templos e clubes recreativos	3%	3%	5%	5%	7%	7%	-	-		
Reformas sem aumento de área	uso comercial e industrial	3%	3%	5%	5%	7%	7%	-	-		
Reformas sem aumento de área	Depósitos, reservatórios e postos de venda de combustíveis, materiais inflamáveis e explosivos	3%	3%	5%	5%	7%	7%	-	-		
Reformas sem aumento de área	Barracões, galpões, telheiros, armazéns, depósitos	3%	3%	5%	5%	7%	7%	-	-		
Reformas sem aumento de área	Construções funerárias, pela expedição dos alvarás de licença e aprovação	3%	3%	5%	5%	7%	7%	-	-		
Construção de muros, tapumes, andaimes, movimentos de terra e alinhamentos	Construção de muros, tapumes, andaimes, movimentos de terra e alinhamentos	3%	3%	3%	3%	3%	3%	-	-		
Demolições	Demolições	3%	3%	3%	3%	3%	3%	-	-		

Instalação de elevadores, monta-cargas e escadas rolantes	Instalação de elevadores, monta-cargas e escadas rolantes	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-
Arruamentos e Loteamentos	Imóveis com áreas até 10.000m <sup>2</sup>	1%	3%	1%	3%	1%	3%	-	-
Arruamentos e Loteamentos	Imóveis com áreas superiores a 10.000 m <sup>2</sup>	1%	3%	1%	3%	1%	3%	-	-
Arruamentos e Loteamentos	Autorização para desmembramento de terrenos já loteados.	-	-	-	-	-	-	3%	

**Observação:**

A classificação do padrão construtivo se dará em função da classificação de referência estabelecida pela ABNT NBR 12.721:2006.

## 6. REFERÊNCIAS

- BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF. 1988. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>. Acesso em: 12 de setembro de 2023.
- BRASIL. Estabelece as diretrizes nacionais para o saneamento básico. Lei nº 11.445, de 5 de janeiro de 2007. Brasília, DF. 2007. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2007/lei/l11445.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/l11445.htm)>. Acesso em: 12 de setembro de 2023.
- BRASIL. 2019. Institui a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica; estabelece garantias de livre mercado e dá outras providências - Lei Federal nº 13.874, de 20 de setembro de 2019. Brasília, DF. Brasil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2019/lei/L13874.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2019/lei/L13874.htm)>. Acesso em: 12 de setembro de 2023.
- BRASIL, 2022. Guia orientativo de boas práticas para códigos de obras e edificações. Brasília, DF. Disponível em: <https://www.gov.br/produtividade-e-comercio-exterior/pt-br/ambiente-de-negocios/competitividade-industrial/construa-brasil/produtos/GuiaOrientativodeBoasPraticasparaCódigo de Obras e Edificaçõescompressed.pdf>. Acesso em 1 de dezembro de 2023.
- GARCIA R. C. Uma questão de posturas: crise e renovação do poder de polícia municipal. Artigo in Revista de Administração Municipal - Municípios. Ano 50, no 248. IBAM, 2024.
- AMAMBAI. Lei Orgânica do Município de Amambai. Disponível em: <https://>

<https://www.amambai.ms.leg.br/leis/lei-organica-municipal/lei-organica-de-amambai-actualizada-com-todas-as-emendas/view>. Acesso em: dezembro. 2023.

- AMAMBAI. **Lei nº. 618, de 28 de dezembro de 1979.** Institui o Código de Obras da Cidade de Amambai-MS e dá outras providências. Disponível em: [https://www.amambai.ms.leg.br/leis/legislacao-municipal/leis-1970-a-1999/1979/lei-no-918\\_79](https://www.amambai.ms.leg.br/leis/legislacao-municipal/leis-1970-a-1999/1979/lei-no-918_79). Acesso em dezembro. 2023.
- AMAMBAI. **Lei n. 870, de 22 de novembro de 1978.** Institui a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Amambai-MS e dá outras providências.
- AMAMBAI. **Lei n. 1.135, de 10 de julho de 1987.** Altera a Lei n. 870/78, e dá outras providências.
- AMAMBAI. **Lei n. 1.476, de 9 de julho de 1997.** Altera a Lei n. 1.135/87, e dá outras providências. Disponível em: [https://www.amambai.ms.leg.br/leis/legislacao-municipal/leis-1990-a-1999/1997/lei-no-1-476\\_97/view](https://www.amambai.ms.leg.br/leis/legislacao-municipal/leis-1990-a-1999/1997/lei-no-1-476_97/view). Acesso em dezembro de 2023.
- AMAMBAI. **Lei n. 1.972, de 24 de abril de 2006.** Altera a Lei n. 1.476/97, e dá outras providências. Disponível em: [C:/Users/User/Downloads/lei%201972\\_06%20-%20erosao%20urbana-zoneamento-loteamento%20\(1\).pdf](C:/Users/User/Downloads/lei%201972_06%20-%20erosao%20urbana-zoneamento-loteamento%20(1).pdf). Acesso em dezembro de 2023.
- AMAMBAI. **Lei Complementar n. 5, de 26 de outubro de 2006.** Altera dispositivos do Plano Diretor do Município de Amambai e dá outras providências. Disponível em: <https://www.amambai.ms.leg.br/leis/leis-plano-diretor/lei-complementar-005-2006/view>. Acesso em: jul.2022.
- AMAMBAI. **Lei nº. 2.422, de 09 de dezembro de 2014.** Autoriza a regularização de lote encravado, altera medida mínima de testada de lotes da área residencial (ZR) para desmembramentos e dá outras providências. Disponível em: [https://www.amambai.ms.leg.br/leis/legislacao-municipal/leis-de-2010-a-2014/2014/lei-no-2-422\\_2014](https://www.amambai.ms.leg.br/leis/legislacao-municipal/leis-de-2010-a-2014/2014/lei-no-2-422_2014). Acesso em 5 de dezembro de 2023.