



**LEI COMPLEMENTAR Nº 101/2024, DE 06 DE JUNHO DE 2024.**

*“Institui o novo Código de Obras e Edificações do Município de Alcinópolis-MS, e dá outras providências.”*

O **PREFEITO MUNICIPAL DE ALCINÓPOLIS, ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou, e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

**CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**SEÇÃO I – DOS OBJETIVOS**

**Art. 1º** Fica instituído o Código de Obras e Edificações do Município de Alcinópolis/MS, estabelecendo normas gerais e condições para execução de toda e qualquer obra, construção, modificação ou demolição de edificações.

**Art. 2º** As siglas e os termos utilizados nesta Lei estão indicados no anexo único, parte integrante deste Código de Obras e Edificações.

**SEÇÃO II – DOS PRINCÍPIOS E DAS PREMISSAS**

**Art. 3º** O Código de Obras e Edificações do Município Alcinópolis/MS determina as diretrizes que garantem agilidade e transparência no licenciamento municipal das obras e edificações, adotando como premissas:

I - Observar o impacto urbanístico que a obra, a construção, a modificação ou a demolição pretendida terá no desenvolvimento e no 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, da execução da obra e ao enquadramento urbanístico conforme as leis vigentes no Município;

IV - Observar as peculiaridades do espaço urbano, visando a preservação dos aspectos ambientais, geotécnicos e da paisagem urbana;

V - Incentivar medidas voltadas à sustentabilidade ambiental e climática e assegurar as condições de higiene, conforto ambiental e segurança;



VI - Evitar a repetição de matérias já dispostas em legislações urbanísticas ou especificações previstas em Normas Técnicas Brasileiras;

VII - Considerar que os avanços sociais e de novas tecnologias de informatização e de transparência dos processos possam ser incorporados às legislações urbanísticas municipais, por meio de instrumentos que não afetem os objetivos e as premissas dispostos nesta Lei.

### **SEÇÃO III – DA ATUALIZAÇÃO**

**Art. 4º** O Código de Obras e Edificações estabelecido por esta Lei deverá ser avaliado a cada 10 (dez) anos, fundamentando-se em trabalhos técnicos desenvolvidos por profissionais habilitados, que impliquem em sua modernização e em sua atualização, de forma a acompanhar o planejamento e o desenvolvimento da cidade.

§ 1º A atualização prevista no caput deste artigo não pode, sob nenhuma hipótese, incorrer em retrocessos no conteúdo deste Código, tampouco transgredir quaisquer dos preceitos e das premissas estabelecidos no art. 3º desta Lei.

§ 2º O prazo estabelecido no **caput** não impede e revisão deste Código antes daquele período.

## **CAPÍTULO II – DOS DIREITOS E DAS RESPONSABILIDADES DAS PARTES ENVOLVIDAS**

### **SEÇÃO I – DO PODER PÚBLICO MUNICIPAL**

**Art. 5º** 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. 6º** 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 as Normas Técnicas Brasileiras vigentes.

**Art. 7º** 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;

II - licenciar obras e edificações em geral, nos termos deste Código 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 baseadas na legislação;

V - expedir o Certificado de Conclusão (Habite-se);

VI - aplicar medidas e penalidades administrativas cabíveis para quem venha a descumprir as normas deste Código ou de qualquer legislação urbanística municipal;

VII - exercer outras atividades inerentes ao poder de polícia administrativa, no que se refere às ações de controle urbano.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal não se responsabiliza pela estabilidade da edificação e do equipamento ou por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências do projeto, de sua execução ou instalação, bem como de sua utilização.

## SEÇÃO II – DO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR

**Art. 8º** Para fins de aplicação das disposições deste Código, considera-se:

I - proprietário: a pessoa física ou jurídica, detentora de título de propriedade do imóvel 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 O possuidor tem os mesmos direitos do proprietário, desde que apresente a certidão de registro imobiliário e um dos seguintes documentos:

I - contrato com autorização expressa do proprietário;

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 definitiva sem registro;

V - decisão judicial reconhecendo o direito de usucapião.

§ 2º O proprietário ou possuidor que autoriza a obra ou serviço fica responsável pela manutenção das condições de estabilidade, de segurança e de salubridade do imóvel, de edificações e de equipamentos, bem como pela observância do projeto aprovado, das disposições deste Código, das normas técnicas aplicáveis e da legislação municipal correlata.



**Art. 9º** É direito e responsabilidade do proprietário ou possuidor do imóvel requerer perante o Poder Executivo Municipal a emissão dos documentos de licenciamento da atividade edilícia de que trata este Código, respeitados o direito de vizinhança, a função social da propriedade e a legislação municipal correlata.

Parágrafo único. O licenciamento de projetos e obras e de instalação de equipamentos não implica o reconhecimento, pelo Poder Executivo Municipal, do direito de propriedade ou posse sobre o imóvel.

**Art. 10.** Incumbe ao proprietário ou possuidor da edificação/instalação, 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, as obras e os equipamentos em adequadas condições de utilização e funcionamento, observando o disposto neste Código;

V - conservar em condições adequadas 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 ao Poder Executivo 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 e/ou posse estejam devidamente licenciados e sejam executados por responsável técnico habilitado, nos exatos termos da licença emitida e do disposto na legislação urbanística vigente; e

IX - viabilizar o ingresso do Poder Executivo Municipal para realização de vistorias e fiscalização das obras e edificações, permitindo-lhe livre acesso ao imóvel e à documentação técnica pertinente.



### SEÇÃO III – DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

**Art. 11.** São denominados responsáveis técnicos e considerados aptos a elaborar projetos e executar obras de edificações, os profissionais legalmente habilitados para o exercício da atividade, bem como as empresas por eles constituídas com esta finalidade.

Parágrafo único. 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. 12.** Cabe ao responsável técnico pelo projeto ou ao responsável técnico pela execução da obra atender às exigências legais para elaboração e aprovação dos projetos e para execução das obras, dentro dos prazos e nas condições estipulados.

Parágrafo único. É facultado ao mesmo profissional a assunção das funções de responsável técnico pelo projeto, de responsável técnico pela obra, de responsável pela instalação do equipamento e de responsável pela manutenção do equipamento.

**Art. 13.** São deveres dos responsáveis técnicos, conforme suas competências:

- I - encontrar-se em situação regular perante o órgão de classe competente;
- II - elaborar os projetos de acordo com a legislação vigente;
- III - proceder ao registro da anotação de responsabilidade técnica no órgão de classe competente, respeitado o limite de sua atuação;
- IV - prestar informações ao Município de forma clara e inequívoca;
- V - executar a obra licenciada nos exatos termos da legislação vigente e do projeto aprovado;
- VI - cumprir as exigências técnicas e normativas impostas pelos órgãos competentes municipais, estaduais e federais, conforme o caso;
- VII - assumir a responsabilidade por dano resultante de falha técnica na execução da obra;
- VIII - manter as condições de estabilidade, de segurança e de salubridade do imóvel, evitando danos à terceiros, às edificações e às propriedades vizinhas, além de passeios e logradouros públicos;
- IX - dar suporte às vistorias e à fiscalização das obras, sempre que necessário;
- X - manter sob seus cuidados toda documentação técnica pertinente à obra, que comprove sua regularidade perante o Município e outros órgãos de controle;



XI - 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.

**Art. 14.** É facultada a substituição ou a transferência da responsabilidade técnica da obra para outro profissional que esteja devidamente habilitado e que atenda às exigências dispostas neste Código de Obra e na legislação urbanística vigente.

Parágrafo único. Em caso de substituição ou transferência da responsabilidade técnica, o novo profissional responderá pela parte já executada, sem prejuízo da responsabilização do profissional anterior por sua atuação.

### CAPÍTULO III – DO CONTROLE DA ATIVIDADE EDILÍCIA

**Art. 15.** A atividade edilícia depende de controle e de licença do Poder Executivo Municipal, a serem exercidos por meio da expedição de alvará de licença, certificado de conclusão de obra (habite-se), certificado (para outras situações), autorização ou registro em cadastro, de acordo com o tipo de obra, serviço e equipamento a ser executado ou instalado, mediante procedimento administrativo e a pedido do interessado.

§ 1º Para fins de licenciamento de obras e edificações, serão adotadas as seguintes modalidades:

I – Dispensa de Licenciamento: aplicável às obras e serviços considerados de baixo impacto urbanístico, conforme disposto no rol previsto no art. 20;

II – Licenciamento Simplificado Autodeclaratório: aplicável a obras e aos serviços que não se enquadrem na hipótese de dispensa, direcionado exclusivamente às obras de reformas simples e à construção de novas edificações de baixa complexidade e de pequeno porte, desde que não incidam em imóveis situados em conjuntos urbanos protegidos, em imóveis com tombamento específico ou de interesse de preservação, com restrições ambientais e/ou urbanísticas e que não apresentem potencial de geração de impacto à vizinhança e/ou ao entorno;

III – Licenciamento Especial: aplicável às obras e às edificações em áreas de domínio público, terrenos da União, áreas de conservação ou de preservação ambiental, zonas de proteção do entorno de edificações militares, faixas de domínio do sistema viário e de outros sistemas de infraestruturas, áreas desprovidas de zoneamento aprovado, obras em imóveis tombados ou em imóveis que integrem áreas de interesse de preservação do patrimônio paisagístico, histórico, cultural e/ou arqueológico; e

IV – Licenciamento Convencional: procedimento ao qual todas as obras que não se enquadrarem como dispensa, simplificações ou projetos especiais devem ser submetidas, envolvendo todas os procedimentos-padrão do fluxo de licenciamento.



§ 2º A dispensa ou a simplificação do procedimento de aprovação do projeto pelo órgão municipal não exime o interessado de cumprir as normas pertinentes e as suas responsabilidades penal e civil perante terceiros.

§ 3º O Licenciamento Simplificado Autodeclaratório é destinado à obras e os serviços de baixo risco, mas que dependem de atuação do responsável técnico, o qual responde solidariamente com o proprietário ou possuidor do imóvel pela idoneidade da documentação e informações apresentadas para o licenciamento do projeto e da obra, bem como pela declaração do completo atendimento às normas e à legislação aplicável relativa ao ato e ao direito de construir.

§ 4º Cabe ao Poder Executivo Municipal regulamentar por decreto os demais aspectos processuais de cada modalidade de licença, podendo ainda estabelecer a definição de critérios quantitativos e/ou objetivos para o enquadramento e aplicação de cada modalidade.

**Art. 16.** Estão sujeitas a Alvará de Licença as seguintes atividades:

I - construção de edificação nova;

II - reforma de edificação existente;

III - requalificação de edificação existente;

IV - demolição de bloco existente isolado, com ou sem a simultânea manutenção de outros blocos existentes no lote;

V - reconstrução de edificação regular, no todo ou em parte;

VI - execução de muro de arrimo quando desvinculado de obra de edificação.

§ 1º A emissão do Alvará de Licença observará a classificação do sistema adotado pelo Município, e será obrigatoriamente expedido para construção, reforma e demolição, nos casos previstos nesta Lei.

§ 2º Toda obra, após concluída, deverá possuir o certificado de conclusão (habite-se) expedido pelo Poder Executivo Municipal.

**Art. 17.** Estão sujeitas a expedição de certificado as seguintes atividades:

I - conclusão de obra licenciada (habite-se);

II - regularização de edificação existente, com a consequente expedição do habite-se;

III - adaptação de edificação existente às condições de acessibilidade;

IV - adaptação de edificação existente às condições de segurança de uso;



V - outros casos regulamentados pelo Poder Executivo.

**Art. 18.** Estão sujeitas a autorização as seguintes atividades:

I - avanço de tapume sobre parte do passeio público;

II - avanço de grua sobre o espaço público;

III - instalação de canteiro de obras em imóvel distinto daquele em que a obra será executada;

IV – escavação e aterro de lote quando desvinculada de obra de edificação;

V – outros casos regulamentados pelo Poder Executivo.

**Art. 19.** Estão sujeitas a cadastro e a manutenção os seguintes equipamentos:

I - equipamento mecânico de transporte permanente, tais como elevador, escada rolante e plataforma de elevação; e

II - tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins;

III – a implantação de poços d’água;

IV – outros casos regulamentados pelo Poder Executivo.

**Art. 20.** São dispensados de licenciamento, nos termos deste Código, a execução de:

I - obras e serviços de pintura, de reparo e de limpeza;

II - 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;

III - alteração do interior da edificação que não implique modificação na estrutura que interfira na estabilidade da construção;

IV - modificação do interior da edificação que não implique na redução das condições de acessibilidade e de segurança existentes;

V - execução de obra e serviço de baixo impacto urbanístico de acordo com o disposto neste Código.

§ 1º Consideram-se de baixo impacto urbanístico, dentre outras definidas em decreto regulamentar, a:





I - instalação de saliência, com as seguintes características e dimensões em relação ao plano da fachada da edificação:

a) elemento arquitetônico, ornato, jardineira, floreira, brise, aba horizontal e vertical, com até 0,40m (quarenta centímetros) de profundidade;

b) beiral da cobertura com até 1,50m (um metro e meio) de largura;

c) marquise em balanço, não sobreposta, que avance no máximo até 30% (trinta por cento) das faixas de recuo obrigatório e com área máxima de 20,00m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados);

II - construção de muro no alinhamento e de divisa;

III - construção de muro de arrimo com altura máxima de 1m (um metro);

IV - construção de espelho d'água de até 0,50m (meio metro) de profundidade e fossa;

V - substituição de material de revestimento exterior de parede e piso ou de cobertura ou telhado;

VI - passagem coberta com largura máxima de 3m (três metros) e sem vedação lateral;

VII - outros casos regulamentados pelo Poder Executivo.

§ 2º A dispensa para execução de fossa é aplicável somente em imóveis que não sejam servidos pela rede municipal de esgotamento sanitário, respeitado o disposto no Código de Posturas do Município.

§ 3º Em todas as hipóteses de dispensa, o Poder Executivo expedirá o competente certificado ao interessado, para fins de comprovação junto aos órgãos fiscalizadores.

**Art. 21.** Todos os pedidos de licenciamento para o exercício de atividade edilícia devem ser subscritos pelo proprietário ou pelo possuidor em conjunto com o responsável técnico devidamente habilitado, sendo facultativa a atuação do responsável técnico nas hipóteses de dispensa do licenciamento.

§ 1º A veracidade das informações e dos documentos apresentados nos pedidos e cadastro de que trata este Código é de inteira responsabilidade do proprietário ou possuidor e do responsável técnico.

§ 2º O proprietário, o possuidor e o responsável técnico ficam obrigados à observância das disposições deste Código e demais regulamentos, e das normas técnicas aplicáveis, submetendo-se às penalidades previstas neste Código.



## SEÇÃO I – DO LICENCIAMENTO SIMPLIFICADO AUTODECLARATÓRIO

**Art. 22.** O pedido de Alvará Simplificado Autodeclaratório deve ser instruído com:

I - requerimento assinado pelo(s) proprietário(s) e documentação referente ao imóvel;

II - peças gráficas do projeto simplificado assinadas pelo responsável técnico, conforme estabelecido neste Código e decreto regulamentar;

III – registro e/ou registro e/ou anotações de responsabilidade técnica do(s) profissional(is) responsável(is);

IV – certidão negativa de débitos do imóvel;

V - declaração assinada pelo responsável técnico, atestando a conformidade do projeto em relação às disposições deste Código e legislação correlata;

VI – comprovante de pagamento das taxas devidas, conforme previsto no art. 36 desta Lei.

Parágrafo único. Se enquadram na hipótese de Licenciamento Simplificado Autodeclaratório as obras com até 60m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados), conforme previsto em regulamento do Poder Executivo.

## SEÇÃO II – DO LICENCIAMENTO CONVENCIONAL

**Art. 23.** O pedido de Alvará de Licença Convencional deve ser instruído com:

I - requerimento assinado pelo(s) proprietário(s) e documentação referente ao imóvel;

II - peças gráficas do projeto convencional ou complexo, de acordo com o enquadramento da obra, assinadas pelo responsável técnico, conforme estabelecido neste Código e decreto regulamentar;

III – registro e/ou registro e/ou anotações de responsabilidade técnica do(s) profissional(is) responsável(is);

IV – Boletim de Cadastro do Imóvel – BCI;

V – certidão negativa de débitos do imóvel;

VI – comprovante de pagamento das taxas devidas, conforme previsto no art. 36 desta Lei;



VII - declaração assinada pelo responsável técnico, atestando a conformidade das condições de instalação de equipamento mecânico de transporte permanente, tanque de armazenagem, filtro, bomba de combustível e equipamentos afins e de sistema especial de segurança da edificação em relação às normas e legislação pertinente, quando for o caso; e

VIII - outros documentos e licenças exigidos na legislação municipal, conforme o caso.

Parágrafo único. O projeto de que trata o inciso II do caput será complexo quando a obra tiver mais que 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) ou mais de 1 (um) pavimento, e simplificado nas demais hipóteses.

### **Subseção I – Das Peças Gráficas**

**Art. 24.** As peças gráficas do projeto deverão conter:

#### **I – para o projeto simplificado:**

- a) implantação da edificação;
- b) planta baixa do perímetro de todos os andares;
- c) quadros de áreas e de índices urbanísticos, que demonstrem o atendimento à legislação municipal aplicável;
- d) demonstração do atendimento às disposições deste Código.

#### **II – para o projeto convencional:**

- a) planta de situação;
- b) implantação da edificação;
- c) planta baixa do perímetro de todos os andares;
- d) corte esquemático;
- e) planta de cobertura;
- f) elevação frontal (fachada);
- g) no caso de reforma com alteração de área, a indicação das edificações existentes e dos acréscimos ou decréscimos de área;
- h) quadros de áreas e de índices urbanísticos, que demonstrem o atendimento à legislação municipal aplicável;



- i) informação sobre o manejo arbóreo, quando for o caso;
- j) demonstração do atendimento às disposições deste Código.

**III – para o projeto complexo:**

- a) planta de situação;
- b) implantação da edificação;
- c) planta baixa do perímetro de todos os andares;
- d) corte esquemático;
- e) planta de cobertura;
- f) elevações frontais, laterais e posteriores;
- g) projetos complementares, sendo: estrutural, elétrico e hidrossanitário;
- h) no caso de reforma com alteração de área, a indicação das edificações existentes e dos acréscimos ou decréscimos de área;
- i) quadros de áreas e de índices urbanísticos, que demonstrem o atendimento à legislação municipal aplicável;
- j) informação sobre o manejo arbóreo, quando for o caso;
- k) demonstração do atendimento às disposições deste Código.

**Art. 25.** O Alvará de Licença tem validade de 2 (dois) anos contados de sua emissão.

§ 1º O Alvará de Licença poderá ser renovado, a pedido do interessado, desde que o projeto aprovado atenda à legislação em vigor por ocasião do pedido de renovação.

§ 2º Na hipótese do § 1º, se houver necessidade de uma nova análise técnica, em razão de alterações da legislação vigente por ocasião do pedido de renovação, deverá ser solicitado um novo alvará, com o recolhimento dos custos devidos.

**Art. 26.** O Alvará de Licença pode, enquanto vigente, ser retificado para constar eventuais alterações.

**SEÇÃO III – DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO (HABITE-SE)**

**Art. 27.** O Certificado de Conclusão (habite-se) é o documento hábil para a comprovação da regularidade da edificação.



**Art. 28.** Mediante procedimento administrativo e a pedido do interessado, o Certificado de Conclusão (habite-se) será expedido quando da conclusão de obra ou do serviço que tenha sido licenciado por meio de Alvará de Licença.

§ 1º Poderá ser concedido Certificado de Conclusão (habite-se) em caráter parcial se a parte concluída da edificação atender às exigências previstas na legislação para o uso a que se destina.

§ 2º O Certificado de Conclusão (habite-se) deverá ser requerido no prazo de até 1 (um) ano após a conclusão da obra.

§ 3º Ultrapassado o prazo estabelecido no § 2º, a expedição do certificado de conclusão dar-se-á por meio de processo de regularização.

**Art. 29.** O pedido de Certificado de Conclusão (habite-se) deve ser instruído com:

I - declaração do profissional responsável pela obra, atestando a sua conclusão e execução de acordo com as normas técnicas aplicáveis e as disposições da legislação municipal, em especial deste Código;

II - documentos e licenças eventualmente ressalvadas no Alvará de Licença.

Parágrafo único. O cadastro de elevador e demais equipamentos mecânicos de transporte permanente, de tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins e de equipamento de sistema especial de segurança da edificação nos respectivos sistemas da Prefeitura é requisito para a emissão do Certificado de Conclusão, quando for o caso.

#### SEÇÃO IV – DA REGULARIZAÇÃO

**Art. 30.** Mediante procedimento administrativo e a pedido do interessado, o Certificado de Regularização será expedido para fins de comprovação da adequação e regularização de obra ou serviço que tenha sido executado sem prévia licença do Poder Executivo Municipal, para o qual seja obrigatória a emissão de Alvará de Licença, desde que observadas:

I - as prescrições da legislação urbanística vigentes durante o período da construção e a edificação esteja adaptada às condições de segurança e de acessibilidade estabelecidas neste Código; ou

II - a legislação edilícia e urbanística vigente na ocasião da emissão do Certificado de Regularização.

Parágrafo único. O Certificado de Regularização também será expedido para fins de expedição do habite-se que não tenha sido solicitado no prazo § 2º do art. 28.



**Art. 31.** O processo de regularização deve ser instruído com:

I - requerimento assinado pelo(s) proprietário(s) e documentação referente ao imóvel;

II - peças gráficas do projeto simplificado assinadas pelo responsável técnico, conforme estabelecido neste Código e decreto regulamentar;

III – Boletim de Cadastro do Imóvel - BCI;

IV – registro e/ou anotações de responsabilidade técnica do(s) profissional(is) responsável(is);

V – certidão negativa de débitos do imóvel;

VI - declaração assinada pelo responsável técnico, atestando a conformidade do projeto em relação às disposições deste Código e legislação correlata;

VII – comprovante de pagamento das taxas devidas, conforme previsto no art. 36 desta Lei; e

VIII - outros documentos e licenças exigidos na legislação municipal, conforme o caso.

Parágrafo único. O cadastro de elevador e demais equipamentos mecânicos de transporte permanente, de tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins e de equipamento de sistema especial de segurança da edificação nos respectivos sistemas da Prefeitura é requisito para a emissão do Certificado de Regularização, quando for o caso.

## SEÇÃO V – DO CERTIFICADO DE AUTORIZAÇÃO

**Art. 32.** Mediante procedimento administrativo e a pedido do proprietário ou possuidor, o Poder Executivo Municipal expedirá Certificado de Autorização para as situações previstas no art. 18 desta Lei.

**Art. 33.** O pedido de Certificado de Autorização deve ser instruído com requerimento assinado pelo(s) proprietário(s) e documentação referente ao imóvel.

Parágrafo único. O Certificado de Autorização terá validade de 6 (seis) meses, prazo para execução do objeto pretendido, podendo ser renovado periodicamente, a pedido do interessado.



## SEÇÃO VI - DO CADASTRO E DA MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS

**Art. 34.** Mediante procedimento administrativo, o proprietário, possuidor ou responsável técnico deve cadastrar junto ao setor competente do Poder Executivo Municipal os seguintes equipamentos:

I - equipamentos mecânicos de transporte permanente, tais como elevador, escada rolante, plataforma de elevação e sistema de estacionamento mecânico vertical;

II - tanques de armazenagem, bombas, filtros de combustível e equipamentos afins quando referentes a:

a) tanques estacionários de armazenamento de produtos químicos inflamáveis, combustíveis e/ou perigosos, nas fases líquida ou gasosa, com volume superior a 500L (quinhentos litros);

b) bombas de abastecimento de líquido, “dispensers” de abastecimento de gás, bombas de recalque, máquinas e motores associados aos tanques de que trata a alínea “a” deste inciso;

c) filtros de combustível para abastecimento de veículos;

d) equipamentos afins definidos em regulamento do Poder Executivo Municipal;

III - equipamento de sistema especial de segurança da edificação, nos termos deste Código.

Parágrafo único. O Poder Executivo poderá regulamentar o disposto neste artigo, a fim de simplificar os procedimentos aqui dispostos.

**Art. 35.** O cadastro deve ser instruído com:

I – requerimento assinado pelo(s) proprietário(s) e documentação referente ao imóvel;

II - peças gráficas e memorial com a descrição e localização de cada equipamento, assinada por responsável técnico;

III – registro e/ou anotações de responsabilidade técnica do(s) profissional(is) responsável(is)

IV - declaração assinada por responsável técnico, atestando que o equipamento foi instalado conforme o projeto aprovado e atende às normas técnicas aplicáveis e às disposições da legislação municipal na data do protocolo.



## CAPÍTULO IV – DAS TAXAS

**Art. 36.** As taxas devidas pelo exame e aprovação de projetos, serviços e edificações serão cobradas de acordo com o estabelecido na Lei Complementar n. 43, de 24 de dezembro de 2013 – Código Tributário Municipal.

§ 1º Serão recolhidos antecipadamente, na forma do § 2º, os valores correspondentes à totalidade dos pedidos, inclusive os valores relativos ao Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN correspondentes ao projeto e à mão-de-obra, conforme estabelecido no Código Tributário Municipal.

§ 2º As taxas devem ser integralmente recolhidas no momento da ocorrência do fato gerador, pelo proprietário ou possuidor do imóvel ou por quem efetivar o pedido.

§ 3º Considera-se ocorrido o fato gerador da cobrança da taxa no ato do protocolo do pedido.

§ 4º Na omissão total ou parcial do recolhimento de eventual diferença, cabe lançamento de ofício, regularmente notificado o sujeito passivo, com prazo de 30 (trinta) dias para pagamento ou impugnação administrativa.

**Art. 37.** Ficam isentos do pagamento das taxas e de impostos relativos ao controle da atividade edilícia os pedidos relativos:

I - estabelecimento de ensino mantido por instituição sem fins lucrativos;

II - hospital mantido por instituição sem fins lucrativos;

III - templo religioso;

IV - empreendimentos públicos do Município, Estado e União e das entidades da Administração Pública Indireta.

**Art. 38.** O Poder Executivo Municipal poderá fornecer gratuitamente projetos de arquitetura e executivo para a construção de moradia à população de baixa renda, de acordo com critérios definidos em regulamento.

## CAPÍTULO V – DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

### SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 39.** A execução de obras e de edificações só poderá ser iniciada após expedição da devida Licença pelo Poder Executivo Municipal e deverá obedecer integralmente à licença concedida e às Normas Técnicas Brasileiras aplicáveis.

**Art. 40.** Toda obra poderá ser vistoriada Poder Executivo Municipal, em qualquer momento, devendo o responsável garantir o livre acesso da fiscalização ao local.





## SEÇÃO II – DO CANTEIRO DE OBRAS

**Art. 41.** O canteiro de obras é o espaço destinado ao apoio à execução e ao desenvolvimento das obras, serviços preparatórios e complementares, implantação de instalações temporárias, tais como alojamento, escritório de campo, depósitos e outros de mesma natureza.

§ 1º Em toda obra é obrigatória a afixação de placa de identificação, em local visível, contendo a identificação e dados de contato do responsável técnico e todas as indicações exigidas pelo órgão regulador.

§ 2º O canteiro de obras, suas instalações e equipamentos, bem como os serviços preparatórios e complementares, deverão respeitar o direito de vizinhança previsto no Código Civil Brasileiro e o disposto nesta Lei, nas Normas Técnicas Brasileiras e na legislação urbanística aplicável.

§ 3º Durante a execução da obra, cópias das peças técnicas, ART e Alvará deverão permanecer no canteiro de obras.

**Art. 42.** Durante a execução das obras será obrigatória a instalação e a utilização de dispositivos de segurança, incluindo o uso de Equipamentos de Proteção Individual – EPI e Equipamentos de Proteção Coletiva – EPC, conforme critérios definidos em legislação específica e/ou em normas técnicas vigentes, visando a proteção dos trabalhadores, pedestres e edificações vizinhas.

**Art. 43.** As vias e o passeio público deverão ser mantidos desobstruídos e em perfeitas condições, sendo proibido a sua utilização, ainda que temporária, como canteiro de obras, salvo se devidamente autorizado pelo Poder Executivo Municipal.

**Art. 44.** Os elementos do canteiro de obras não poderão prejudicar a arborização da via, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

## SEÇÃO III – DO PREPARO DO TERRENO E DE ESCAVAÇÕES

**Art. 45.** As atividades de movimentação de terra devem ser acompanhadas por um técnico legalmente habilitado.

Parágrafo único. Havendo necessidade de deslocamento e de transporte de material para local externo ao imóvel, deverá ser observado o disposto no Código de Posturas Municipal, assim como nas demais normas que dispõem sobre os resíduos sólidos e limpeza urbana.

**Art. 46.** Fica obrigado a executar as obras corretivas necessárias, o responsável técnico e/ou o proprietário ou possuidor que causar instabilidade e/ou danos a logradouro público ou terreno vizinho.



**Art. 47.** Para a realização de obras que possam causar impactos aos imóveis lindeiros, é obrigatória a realização e a apresentação prévia de laudo de vistoria cautelar de vizinhança.

**Art. 48.** Em se fazendo necessária a supressão de arborização, o responsável técnico e o proprietário ou possuidor, deverão solicitar autorização prévia ao Poder Executivo Municipal.

#### SEÇÃO IV – DA ACESSIBILIDADE

**Art. 49.** As obras de construção, de reforma, de modificação ou de ampliação de edificações em geral, deverão atender as regras de acessibilidade previstas nas Normas Técnicas Brasileiras e legislação específica.

**Art. 50.** Nas obras de reforma, de modificação ou de ampliação de edificação somente será exigido o atendimento às regras de acessibilidade na parte da edificação a ser alterada.

Parágrafo único. É necessária a apresentação de laudo técnico, emitido por responsável técnico, em casos de impossibilidade de atendimento às normas de acessibilidade.

**Art. 51.** É obrigatória a manutenção das condições de acessibilidade universal nos logradouros públicos do entorno das obras e seus canteiros, sob pena de incorrer em infração às disposições deste Código de Obras e Edificações.

#### CAPÍTULO VI – DA FISCALIZAÇÃO, DA VISTORIA E DAS PENALIDADES

##### SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 52.** A inobservância a qualquer disposição deste Código de Obras e Edificações, seja por ação ou omissão, é considerada infração e implicará na lavratura do competente Auto de Notificação ao infrator.

**Art. 53.** Para os efeitos deste Código de Obras e Edificações, considera-se infrator o proprietário ou possuidor do imóvel e, ainda, quando for o caso, o síndico, o usuário, o responsável pelo uso, o autor do projeto se deu causa à infração, bem como o executor da obra.

**Art. 54.** A fiscalização será exercida por agentes (s) designado (s) pelo Poder Executivo Municipal, neste Código de Obras e Edificações denominado Agente Fiscalizador, sendo assegurado seu livre acesso ao local da obra.

##### SEÇÃO II – DA NOTIFICAÇÃO

**Art. 55.** Em caso de não atendimento ao disposto neste Código de Obras e Edificações, o agente fiscalizador lavrará notificação, que conterá:



- I - data, local e hora de sua lavratura;
- II - qualificação do notificado com indicação de nome e/ou razão social, se possível;
- III - local em que a infração se tiver verificado;
- IV - descrição sucinta e objetiva da infração;
- V - identificação e assinatura do agente fiscalizador, com indicação de sua matrícula e/ou cargo ou função.

§ 1º A notificação do infrator será feita pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento.

§ 2º Havendo recusa do infrator em receber a notificação, o agente fiscal fará constar o fato no próprio documento.

§ 3º Não sendo possível notificar o infrator por uma das formas elencadas no § 1º deste artigo, a notificação deverá ser publicada via edital no Diário Oficial do Município.

**Art. 56.** O prazo para atendimento da notificação será de 30 (trinta) dias, contados da data de seu recebimento ou de sua publicação no Diário Oficial do Município.

Parágrafo único. O prazo poderá ser prorrogado à critério da Autoridade Municipal competente, desde que requerido e fundamentado tempestivamente.

**Art. 57.** O não atendimento à notificação no prazo estabelecido ensejará a lavratura de Auto de Infração e aplicação de multa.

### SEÇÃO III – DO AUTO DE INFRAÇÃO

**Art. 58.** O não atendimento ao contido na notificação acarretará a lavratura do Auto de Infração e a imposição de multa em desfavor do infrator.

**Art. 59.** O Auto de Infração deverá ser lavrado com precisão e clareza, e conterá as seguintes informações:

- I - data, local e hora de sua lavratura;
- II - qualificação do autuado com indicação de nome e/ou razão social, endereço, número do Alvará ou Processo de Licenciamento e CPF ou CNPJ, se possível;
- III - local em que a infração se tiver verificado;
- IV - descrição sucinta e objetiva da infração;



V - capitulação da infração com indicação do dispositivo legal infringido;

VI - medida preventiva aplicável, quando for o caso;

VII - sanção cabível;

VIII - prazo para apresentação de defesa;

IX - identificação e assinatura do agente fiscalizador, com indicação de sua matrícula e/ ou cargo ou função;

Parágrafo único. A ausência de qualquer das informações acima não incidirá em nulidade do Auto de Infração, desde que possibilite ao autuado o exercício de seu direito de defesa.

**Art. 60.** A notificação do autuado acerca da lavratura do Auto de Infração se dará pessoalmente, mediante entrega de cópia do Auto ao próprio autuado, ou a seu representante, mandatário ou preposto.

§ 1º Em caso de recusa na assinatura do Auto de Infração, o agente fiscalizador anotará o fato na presença de uma ou mais testemunhas e entregará uma via do documento ao autuado.

§ 2º Não sendo possível localizar o autuado, o Auto de Infração será encaminhado ao seu endereço, com aviso de recebimento.

#### SEÇÃO IV – DAS MULTAS

**Art. 61.** A multa será aplicada pelo agente fiscalizador nos seguintes casos:

I - por descumprimento do disposto nesta Lei;

II - por falsidade de declarações apresentadas ao Poder Público;

III - por descumprimento do embargo, da interdição ou da intimação demolitória.

Parágrafo único. O pagamento da multa não isenta o infrator de sanar as irregularidades verificadas.

**Art. 62.** Para efeitos desta Lei, as infrações classificam-se em leves, médias e graves.

**Art. 63.** São infrações leves:

I - deixar de instalar placa de identificação no canteiro de obras;



II - utilizar de vias públicos, logradouros e calçadas para depósito de material, sem a devida autorização;

III - não disponibilizar no canteiro de obras o alvará e o projeto aprovado;

IV - executar obra de edificação de uso residencial unifamiliar sem o acompanhamento de responsável técnico;

**Art. 64.** São infrações médias:

I - impedir o acesso da fiscalização à obra ou edificação;

II - executar obra em desacordo com o projeto aprovado;

III - executar obra sem a devida licença;

IV - não reparar eventuais danos causados ao espaço público;

V - não viabilizar a acessibilidade universal no entorno da obra, durante sua execução;

VI - ocupar a edificação antes da emissão do correspondente Certificado de Conclusão (Habite-se).

**Art. 65.** São infrações graves:

I - manter edificação ou executar obra não passíveis de regularização;

II - colocar em risco a estabilidade e a integridade dos imóveis vizinhos e áreas públicas;

III - não adotar as medidas determinadas pelo órgão competente em obras com risco iminente ou abandonadas;

IV - permitir que resíduos e materiais provenientes da obra, em qualquer de suas fases, escoem para redes de infraestrutura ou logradouros públicos;

V - deixar de conservar e garantir a segurança da obra ou edificação;

VI - descumprir embargo, interdição ou determinação de demolição;

VII- executar obra sem acompanhamento de responsável técnico, salvo quando residência unifamiliar.

**Art. 66.** As infrações não previstas nos artigos acima são consideradas leves, para fins de imposição de multa.



**Art. 67.** As multas serão aplicadas da seguinte forma:

- I – leves: de 10 UPFM;
- II – médias: de 30 UPFM;
- III – graves: de 70 UPFM.

**Art. 68.** A reincidência ensejará aplicação da multa em dobro.

Parágrafo único. Considera-se reincidente o infrator que não regularizou a situação que deu causa à autuação, no prazo estipulado.

**Art. 69.** O valor da multa será reduzido em 50% (cinquenta por cento) quando se tratar de habitação unifamiliar, desde que paga no prazo legal.

#### SEÇÃO V – DOS EMBARGOS

**Art. 70.** O embargo poderá ser aplicado em qualquer etapa da execução da obra, seja ela construção, ampliação, modificação ou demolição de edificação.

**Art. 71.** O embargo é cabível nos seguintes casos:

- I - obra sem a devida licença;
- II - descumprimento do projeto aprovado ou outras condições impostas no licenciamento;
- III - situação de instabilidade da obra e risco à terceiros;
- IV – outras situações estabelecidas pelo Poder Executivo em regulamento.

§ 1º Será embargada imediatamente a obra quando a irregularidade identificada não permitir a alteração do projeto arquitetônico para adequação à legislação vigente e a consequente regularização da obra.

§ 2º O embargo será parcial quando a irregularidade constatada não acarretar prejuízos ao restante da obra, e risco aos operários e a terceiros.

**Art. 72.** O embargo só será suspenso quando forem eliminadas as causas que o determinaram.

Parágrafo único. Durante o embargo, será permitida somente a execução de serviços indispensáveis à segurança do local, mediante autorização do Poder Executivo Municipal.

**Art. 73.** O descumprimento à interdição importará em aplicação de multa.



## SEÇÃO VI – DA INTERDIÇÃO DO PRÉDIO OU DEPENDÊNCIA

**Art. 74.** A interdição poderá ser imposta para o imóvel ou edificação em situação irregular ou de risco quanto às condições de estabilidade, de segurança ou de salubridade.

§ 1º A interdição se dará por escrito após vistoria do agente fiscalizador.

§ 2º A suspensão da interdição somente será possível mediante comprovação de que foram eliminadas as causas que a determinaram.

§ 3º Durante a interdição, fica permitida somente a execução de serviços indispensáveis à eliminação da irregularidade constatada, mediante autorização do Poder Executivo Municipal.

§ 4º Não cumprida a interdição imposta, o Poder Executivo Municipal promoverá as medidas cabíveis para sua efetivação.

**Art. 75.** O descumprimento à interdição importará em aplicação de multa.

## SEÇÃO VII – DA DEMOLIÇÃO

**Art. 76.** A demolição total ou parcial de uma edificação poderá ser imposta quando a obra estiver em desacordo com a legislação vigente e não for passível de adequação.

§ 1º O prazo para que o infrator realize a demolição total ou parcial da edificação será de até 60 (sessenta) dias, a depender do risco do local.

§ 2º Caso o infrator não proceda à demolição no prazo estipulado, o Poder Executivo Municipal deverá fazê-lo em até 30 (trinta) dias, sendo que os custos de sua execução serão cobrados do infrator, na forma prevista em regulamento.

§ 3º O não pagamento dos custos da demolição acarretará a inscrição do infrator em dívida ativa do Município.

§ 4º Os custos da demolição serão estipulados conforme disposto em regulamento.

## SEÇÃO VIII – DOS RECURSOS

**Art. 77.** É cabível recurso contra as notificações, as autuações e a imposição de penalidades descritas neste Código de Obras e Edificações.

§ 1º O recurso será interposto no prazo de até 15 (quinze) dias da data de conhecimento ou publicação do respectivo documento e será dirigido ao órgão municipal responsável pelos licenciamentos de obras e edificações.



§ 2º O recurso será feito através de petição e deverá conter:

- I - o número do Auto de Notificação;
- II - a qualificação do interessado e o endereço para a notificação;
- III - os motivos de fato e de direito em que se fundamenta;
- IV - o pedido.

**Art. 78.** O recurso não suspende medida preventiva aplicada.

**Art. 79.** Da decisão que julgou o recurso, cabe pedido de reconsideração ao Prefeito Municipal, no prazo de 15 (quinze) dias.

**Art. 80.** Quando mantida, a decisão definitiva obrigará o atuado a pagar a multa no prazo estipulado, sob pena de inscrição em dívida ativa com subsequente cobrança judicial, mantendo as demais medidas aplicadas.

**Art. 81.** Julgada insubsistente a autuação, a decisão definitiva produzirá os seguintes efeitos, conforme o caso:

- I - autorizará o atuado a receber a devolução da multa paga indevidamente, mediante requerimento administrativo;
- II - levantará o embargo da obra; e
- III - revogará as demais medidas aplicadas por meio do auto de infração.

## CAPÍTULO VII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

### SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

**Art. 82.** As edificações que tenham sido executadas em desacordo com os parâmetros exigidos neste Código e na legislação edilícia até então vigente, em relação aos recuos, à taxa de permeabilidade do solo e à taxa de ocupação, serão regularizadas mediante processo de regularização, desde que:

- I - tenham condições adequadas de higiene, segurança de uso, estabilidade, habitabilidade e salubridade;
- II - tenham sido construídas em alvenaria convencional ou sistema construtivo com desempenho e segurança equivalentes; e
- III – sejam consideradas como consolidadas na data de publicação deste Código.





§ 1º Para os fins do disposto no inciso III do **caput**, considera-se consolidada a edificação de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação e a natureza da edificação, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município.

§ 2º O Poder Executivo poderá aceitar propostas de obras de adequação para garantir o atendimento às condições necessárias para a regularização da edificação, cujo prazo para adequação não poderá ser superior a 180 (cento e oitenta) dias, contados do início da vigência deste Código.

**Art. 83.** Não são passíveis de regularização nos termos desta Seção as edificações que:

I - estejam situadas em logradouros ou terrenos públicos sem permissão ou que avancem sobre eles;

II - estejam situadas em faixas não edificáveis, conforme previsto na legislação edilícia e ambiental.

**Art. 84.** A regularização de edificações, nos termos desta Seção, dependerá do protocolo formal de requerimento específico, instruído com os documentos necessários, a serem estabelecidos em regulamento do Poder Executivo.

## SEÇÃO II – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 85.** O Poder Executivo Municipal praticará os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância desta Lei.

**Art. 86.** Não serão atingidos por esta Lei os processos em trâmite no Poder Executivo Municipal em data anterior a sua entrada em vigor, salvo se a atual legislação for mais benéfica ao particular.

**Art. 87.** Os casos omissos ou as dúvidas suscitadas na aplicação desta Lei serão resolvidos pelo Poder Executivo Municipal, através da Secretaria competente.

**Art. 88.** Os prazos estipulados nesta Lei serão contados em dias corridos, sendo que, em não havendo expediente no termo final, prorrogam-se automaticamente o prazo de término para o primeiro útil imediatamente posterior.

**Art. 89.** Este Código é complementar ao Plano Diretor Municipal, o qual deverá ser concomitantemente observado na análise dos projetos e pedidos de documentos relativos ao controle e licença da atividade edilícia.

**Art. 90.** O disposto neste Código não dispensa o cumprimento das condições nas demais legislações urbanísticas, sanitárias e ambientais nas esferas municipal, estadual e federal, naquilo em que não for conflitante com as prescrições da presente Lei.



**Art. 91.** Aplicar-se-ão ao controle da atividade edilícia as taxas estipuladas neste Código, prevalecendo sobre as taxas correspondentes estabelecidas no Código Tributário Municipal.

**Art. 92.** Fica revogada a Lei Complementar n. 41, de 25 de novembro de 1994.

**Art. 93.** Esta Lei entra em vigor após decorridos 90 (noventa) dias de sua publicação.

Alcinópolis-MS, 06 de junho de 2024.

  
**DALMY CRISOSTOMO DA SILVA**  
Prefeito Municipal



## **ANEXO ÚNICO**

### **DEFINIÇÕES**

**Alvará de Licença:** ato administrativo que autoriza o início de uma obra, onde se estabeleceu os parâmetros urbanísticos a serem obedecidos pela construção.

**Autodeclaração:** a autodeclaração pode ser dada por um profissional ou pelo proprietário que solicitou ou para quem foi expedido o alvará. Sobre os profissionais, a autodeclaração exprime a responsabilidade técnica sobre os projetos que compõe uma obra, ao atestar que estes atendem as normas técnicas e legais - vigentes e específicas à edificação -, ficando a cargo do órgão licenciador somente a conferência de atendimento aos parâmetros urbanos. Sobre o proprietário, seja pessoa física ou jurídica, a ser representado pelo representante legal, recai a responsabilidade civil sobre todo empreendimento.

**Boletim de Cadastro do Imóvel – BCI:** documento que contém dados cadastrais com identificação e com localização do imóvel, situação cadastral, dados e características do terreno e da construção.

**Certificado de Conclusão de Obra (Habite-se):** documento expedido pela Prefeitura que atesta a conclusão, total ou parcial, de obra ou serviço para o qual tenha sido obrigatória a obtenção prévia do Alvará de Licença.

**Normas Legais:** são normas de caráter compulsório, coercitivo, prescritivo, que correspondem às legislações e todos os regulamentos obrigatórios, a cargo dos diferentes níveis governamentais ou autarquias profissionais.

**Normas Técnicas:** são normas de caráter orientativo, como documentos aprovados por uma instituição reconhecida, que prevê - para uso comum e repetitivo - regras, diretrizes ou características para produtos ou processos e métodos de produção conexos, e cuja observância não é obrigatória. Também pode incluir prescrições em matéria de terminologias, símbolos, embalagem, marcação ou etiquetagem aplicáveis a um produto, processo ou método de produção, inclusive tratando exclusivamente delas.

**Regulamento Técnico:** documento aprovado por órgãos governamentais em que se estabelecem as características de um produto ou dos processos e métodos de produção com eles relacionados, com inclusão das disposições administrativas aplicáveis e cuja observância é obrigatória. Também pode incluir prescrições em matéria de terminologia, símbolos, embalagem, marcação ou etiquetagem aplicáveis a um produto, processo ou método de produção, inclusive tratando exclusivamente delas.

**Licença:** ato administrativo realizado por órgão competente que reconhece o direito do interessado para a realização de determinada atividade ou empreendimento. Qualquer obra de construção, ampliação, reforma ou demolição precisa ser previamente licenciada pelo Poder Público Municipal. Essa “licença” é comumente chamada de “alvará”.

27



Licenciamento ambiental: procedimento administrativo destinado a licenciar atividades ou empreendimentos utilizadores de recursos ambientais, efetiva ou potencialmente poluidores ou capazes, sob qualquer forma, de causar degradação ambiental, dependendo da atividade que será desenvolvida ou do local em que será instalada. É um instrumento que tem o objetivo de atestar a viabilidade ambiental de um empreendimento ou atividade, aprovando sua concepção, localização, instalação, ampliação e operação de empreendimentos, de modo a considerar seu potencial de poluição ou de degradação físico-ambiental.

Licenciamento urbanístico: procedimento administrativo destinado a licenciar atividades ou empreendimentos de parcelamento do solo urbano e atividades edilícias em geral (referentes às edificações), como obras e construções. É um instrumento que tem o objetivo de atestar a viabilidade urbanística de um empreendimento ou atividade, cumprindo a função de regular os usos e a ocupação do solo; uma vez que visa atender à legislação que dispõe sobre o planejamento e ordenamento urbano, e estabelecendo limites às ações humanas que interfiram nos espaços e na qualidade de vida das cidades.

Órgãos Reguladores e Fiscalizadores:

- Prefeitura Municipal
- Câmara de Vereadores
- Secretarias de estado de meio ambiente, habitação, saneamento básico
- Corpo de Bombeiro Militar
- Agências ou órgãos de fiscalização municipal
- Agências e concessionárias de serviços públicos
- Agência Nacional de Vigilância Sanitária (ANVISA)
- Órgãos de vigilância sanitária municipal e estadual
- Órgãos da Defesa Civil
- Conselhos de classe - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) e Conselho Federal dos Técnicos Industriais (CFT)
- Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT)
- Cartórios de Registro de Imóveis

Parâmetros urbanísticos (ou índices urbanísticos): indicam os usos e as formas de ocupação e de implantação da edificação nos lotes urbanos (ou glebas, imóveis, terrenos), de acordo com a definição das normas legais de uso e de ocupação do solo, a exemplo do instrumento de zoneamento. Podem ser demonstrados por expressões matemáticas. Exemplos: coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, gabarito (ou altura máxima, em metros ou em número de pavimentos), entre outros.

Plano Diretor: é o instrumento municipal básico da política de ordenamento e de expansão urbana, sendo de natureza política e de caráter dirigente. Sua principal finalidade é definir diretrizes para o ordenamento e o desenvolvimento urbano dos municípios, além de orientar a atuação do poder público e da iniciativa privada na construção dos espaços urbanos e rurais, na oferta dos serviços públicos essenciais, dentre outras funções, de forma a assegurar o crescimento sustentável e melhores condições de vida à população.



Processo Administrativo (ou Ato Administrativo): instrumento indispensável para o exercício da função administrativa; tudo o que a administração pública faz, sejam operações materiais ou atos jurídicos, fica documentado em um processo administrativo.

Procedimentos: conjunto de formalidades que deve ser observado para a prática de certos atos administrativos. O procedimento se desenvolve dentro de um processo administrativo.



## SUMÁRIO

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.....	1
SEÇÃO I – DOS OBJETIVOS.....	1
SEÇÃO II – DOS PRINCÍPIOS E PREMISSAS .....	1
SEÇÃO III – DA ATUALIZAÇÃO.....	2
CAPÍTULO II – DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES DAS PARTES ENVOLVIDAS .....	2
SEÇÃO I – DO PODER PÚBLICO MUNICIPAL .....	2
SEÇÃO II – DO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR.....	3
SEÇÃO III – DO RESPONSÁVEL TÉCNICO.....	5
CAPÍTULO III – DO CONTROLE DA ATIVIDADE EDILÍCIA.....	6
SEÇÃO I – DO LICENCIAMENTO SIMPLIFICADO AUTODECLARATÓRIO .....	10
SEÇÃO II – DO LICENCIAMENTO CONVENCIONAL .....	10
Subseção I – Das Peças Gráficas .....	11
SEÇÃO III – DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO (HABITE-SE) .....	12
SEÇÃO IV – DA REGULARIZAÇÃO .....	13
SEÇÃO V – DO CERTIFICADO DE AUTORIZAÇÃO.....	14
SEÇÃO VI - DO CADASTRO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS.....	15
CAPITULO IV – DAS TAXAS .....	16
CAPÍTULO V – DA EXECUÇÃO DAS OBRAS.....	16
SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	16
SEÇÃO II – DO CANTEIRO DE OBRAS .....	17
SEÇÃO III – DO PREPARO DO TERRENO E ESCAVAÇÕES.....	17
SEÇÃO IV – DA ACESSIBILIDADE.....	18
CAPÍTULO VI – DA FISCALIZAÇÃO, VISTORIA E PENALIDADES .....	18
SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	18
SEÇÃO II – DA NOTIFICAÇÃO .....	18
SEÇÃO III – DO AUTO DE INFRAÇÃO.....	19
SEÇÃO IV – DAS MULTAS.....	20
SEÇÃO V – DOS EMBARGOS.....	22
SEÇÃO VI – DA INTERDIÇÃO DO PRÉDIO OU DEPENDÊNCIA .....	23
SEÇÃO VII – DA DEMOLIÇÃO.....	23
SEÇÃO VIII – DOS RECURSOS .....	23



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
MUNICÍPIO DE ALCINÓPOLIS**



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**ALCINÓPOLIS**  
Construindo uma Nova História

---

CAPÍTULO VII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS .....	24
SEÇÃO I – DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS .....	24
SEÇÃO II – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS .....	25
ANEXO ÚNICO - DEFINIÇÕES .....	27