



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE COXIM / MS**

---

### **LEI COMPLEMENTAR Nº 086/2007 DE 18/12/2007**

#### **DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE COXIM, ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

#### **CAPÍTULO I**

##### **DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º.** Fica instituído o Código de Obras e Edificações do Município de Coxim, o qual estabelece normas que disciplinam a elaboração de projetos e execução de obras e instalações, em seus aspectos técnicos estruturais e funcionais para todas as zonas urbanas definidas no Perímetro Urbano.

**§ 1º.** Todos os projetos deverão estar de acordo com este Código, com a legislação vigente sobre Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo, bem como com os princípios previstos no Plano Diretor do Município.

**§ 2º.** Nas edificações já existentes serão permitidas obras de reforma, modificação e acréscimo desde que atendam as disposições deste Código e da legislação mencionada no parágrafo anterior.

**Art. 2º.** Quaisquer obras de construção, demolição, reforma, reconstrução, de iniciativa pública ou privada, somente poderão ser executadas após exame, aprovação de projeto e concessão de licença pela Prefeitura Municipal de acordo com as exigências contidas neste Código e mediante a assunção de responsabilidade por profissional legalmente habilitado.

**Art. 3º.** As pessoas físicas ou jurídicas que se dediquem a projetar, administrar ou executar obras de construção civil, no Município de Coxim deverão se registrar em cadastro próprio da Prefeitura Municipal.

**§ 1º.** O registro será requerido ao órgão Municipal competente, acompanhado da prova de inscrição do responsável técnico no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA) e demais documentos que venham a ser exigidos pela Prefeitura Municipal, de acordo com a regulamentação desta Lei.

**§ 2º.** Quando o requerente for pessoa jurídica, deverá apresentar certidão do registro de seus atos constitutivos na Junta Comercial ou no Registro Civil de Pessoas Jurídicas.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE COXIM / MS

---

**§ 3º.** O profissional responsável pela execução da obra assume perante a Prefeitura Municipal de Coxim e terceiros que todas as condições previstas neste Código serão atendidas de acordo com o projeto aprovado e especificações fornecidas pelo responsável pelo projeto.

**§ 4º.** Não serão processados e analisados na Prefeitura Municipal os requerimentos para execução de serviços, se os profissionais responsáveis estiverem em débito com a Fazenda Municipal, ficando o prosseguimento do pedido condicionado a quitação do débito e apresentação do respectivo comprovante.

**§ 5º.** A aprovação do projeto e a emissão de licença para construir não implicam responsabilidade técnica da Municipalidade quanto à execução da obra, salvo os projetos econômicos fornecidos gratuitamente.

**Art. 4º.** A responsabilidade de profissionais ou empresas perante a Prefeitura Municipal começa na data da expedição do Alvará de Licença.

**Art. 5º.** Se, no decorrer da obra, quiser o responsável técnico isentar-se de responsabilidade, deverá declará-lo em comunicação escrita à Prefeitura Municipal, que poderá aceitá-la caso não verifique nenhuma irregularidade na obra.

**§ 1º.** O servidor encarregado da vistoria, caso verifique que o pedido do responsável técnico pode ser atendido, intimará o proprietário a apresentar, dentro de 05 (cinco dias), novo responsável técnico, o qual deverá enviar à Prefeitura Municipal comunicação a respeito, sob pena de não se poder prosseguir a obra.

**§ 2º.** Os dois responsáveis técnicos, o que se isenta de responsabilidade pela obra e o que a assume, poderão fazer uma só comunicação que contenha a assinatura de ambos e a do proprietário.

**Art. 6º.** O interessado em projeto para habitação unifamiliar de pequeno porte, poderá recorrer a programa específico desenvolvido pela Prefeitura Municipal, desde que preencha as condições estabelecidas, devendo o requerente dirigir-se ao órgão municipal competente a fim de obtê-las.

**Art. 7º.** É obrigatória adaptação dos edifícios de uso institucional, comercial e dos logradouros públicos para o acesso, circulação e utilização das pessoas com necessidades especiais, conforme NBR 9050, com prazo de cento e oitenta dias a contar da data de publicação desta Lei.

**Parágrafo único.** Os novos edifícios de uso institucional e comercial a serem construídos, só terão licença para construção se respeitarem às disposições deste artigo.

**Art. 8º.** Para início, ampliação, desenvolvimento de atividades, construção ou reforma de instalações capazes de causar, sob qualquer forma, degradação ao meio ambiente será exigida, a critério do órgão competente da Prefeitura Municipal, anuência prévia do órgão estadual do controle e política ambiental quando da aprovação do projeto, de acordo com o disposto na legislação municipal.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE COXIM / MS**

---

**Art. 9º.** A definição dos termos técnicos, os quadros, as tabelas e as figuras utilizados para a perfeita compreensão deste Código encontram-se em anexos, que fazem parte integrante desta Lei.

### **CAPÍTULO II**

#### **DA APRESENTAÇÃO DOS PROJETOS**

##### **Seção I**

##### **Dos Projetos**

**Art. 10.** Nas obras de reforma de ampliação ou de construção de novas edificações, a Prefeitura Municipal através de seu órgão competente exigirá um conjunto de projetos, que de acordo com as características da obra, poderá conter os seguintes elementos:

- I –** Projeto Arquitetônico;
- II –** Projetos Complementares:
- III –** Projeto de Estrutura e Cálculo Estrutural;
- IV –** Projeto de Instalações Elétricas;
- V –** Projeto de Instalações Hidro-sanitárias;
- VI –** Projeto de Instalações de Gás;
- VII –** Projeto de Telefonia;
- VIII –** Projeto de Instalações para Proteção e Combate a Incêndio.

**Art. 11 -** O projeto arquitetônico deverá ser composto de:

**I-** Planta de Localização, onde constarão:

- a) Orientação do Norte.
- b) Indicação da numeração do lote a receber construção e dos lotes vizinhos.
- c) Nome das vias públicas.
- d) Distância da esquina mais próxima

**II-** Planta baixa de cada pavimento não repetido, contendo:

- a) As dimensões e áreas de todos os compartimentos inclusive dimensões de vãos de iluminação, ventilação, garagens e áreas de estacionamento.
- b) A finalidade de cada compartimento.
- c) Indicação das espessuras das paredes, níveis de pisos, inclinações de rampas e dimensões internas e externas totais da obra.
- d) Os traços indicativos dos cortes longitudinais e transversais;
- e) Projeção da cobertura.

**III-** Cortes longitudinais e transversais na mesma escala da planta baixa, com a indicação dos elementos necessários à compreensão do projeto como pé-direito, altura das janelas e peitoris, perfis dos telhados.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE COXIM / MS**

---

**IV-** Elevação das fachadas voltadas para as vias públicas na mesma escala da planta-baixa.

**V-** Planta de cobertura com indicação dos caimentos, material utilizado, cotas de cumeeira e beiral, e inclinação, com escala mínima de 1:100;

**VI-** Planta de Situação (Implantação), que constarão:

- a) Orientação do Norte.
- b) Projeção da edificação ou das edificações dentro do lote, bem com seu perímetro, configurando ainda rios, canais ou outros elementos que possam orientar a decisão das autoridades municipais.
- c) As dimensões das divisas do lote e os recuos da edificação em relação às divisas.
- d) Usos externos a edificação como: Calçadas, piscinas, acessos, vaga de carro, etc.
- e) indicação e cota de rebaixamento de meio fio, locação da fossa e sumidouro dentro do lote, dos postes de iluminação Pública, árvores existentes e calçadas no passeio.

**VII-** Memória de cálculo das áreas construídas (modelo fornecido pela Prefeitura Municipal), contendo:

- a) contorno da edificação com cotas e divisão de áreas
- b) indicativo através de hachura de: piso térreo e superior, área útil e área aberta construída
- c) Cálculo
- d) indicativo de área existente averbada ou em construção (citar nº do processo de aprovação na Prefeitura Municipal)

**Art. 12.** No caso de projetos de reforma, modificação, acréscimo ou reconstrução, deverão ser observadas as seguintes convenções de cores:

- I** – cor preta, para as partes existentes e a conservar;
- II** – cor amarela, para as partes a serem demolidas;
- III** – cor vermelha, para as partes novas e acrescidas;
- IV** – cor verde, para as partes a serem regularizadas.

### **Seção II**

#### **Dos Projetos Complementares**

##### **Subseção I**

##### **Do Projeto Estrutural**

**Art. 13º.** O projeto e a execução das estruturas das edificações obedecerão, além das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), às condições estabelecidas nesta seção.



**Art. 14.** Deverá ser apresentado projeto estrutural nos seguintes casos:

- I** – para todas as edificações acima de 1 (um) pavimento;
- II** – para as edificações com área de construção superior a 100 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados);
- III** – para as edificações que contenham muro de arrimo;
- IV** – para as coberturas e galpões com vão igual ou superior a 10 m (dez metros) e demais construções sujeitas à ação acentuada do vento;
- V** – para todas as edificações cuja natureza da estrutura ou do terreno possa comprometer a estabilidade das mesmas a juízo da Prefeitura Municipal.

### **Subseção II**

#### **Do Projeto de Instalações Elétricas e de Telefonia**

**Art. 15.** O projeto e a execução das instalações elétricas e de telefonia deverão obedecer às normas das concessionárias de energia elétrica e de telefonia e as condições estabelecidas nesta seção.

**Art. 16.** Deverá ser apresentado projeto de instalações elétricas e de telefonia nos seguintes casos:

- I** – para toda edificação não residencial;
- II** – para as edificações residenciais, com mais de 1 (um) pavimento, ou com área total de construção superior a 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados).

### **Subseção III**

#### **Do Projeto de Instalações Hidro-sanitárias**

**Art. 17.** Deverá ser apresentado projeto de instalações hidro-sanitárias nos seguintes casos:

- I** – para toda edificação não residencial;
- II** – para as edificações residenciais, com mais de 1 (um) pavimento, ou com área total de construção superior a 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados).

**Art. 18.** O projeto das instalações hidro-sanitárias para edificações acima de 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) deverá ser apresentado em toda e qualquer edificação, contendo também sistema de captação a ser regulamentado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Sustentável e Infra-estrutura e armazenamento das águas pluviais, para a utilização nos seguintes casos:

- I** – vasos sanitários;
- II** – torneiras de jardins;
- III** – lavanderias;
- IV** – piscinas.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE COXIM / MS

---

**Art.19.** É obrigatório a ligação de rede domiciliar às redes gerais de água e esgotos quando estas existirem na via pública onde se situa a edificação.

**Art. 20.** Enquanto não houver rede de esgotos na via pública onde se situar a edificação, esta será dotada de uma das seguintes soluções individuais de esgotamento:

**I –** para residências e edificações de no máximo 2 (dois) pavimentos e área total de construção igual ou inferior a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), utilizar fossa séptica com sumidouro localizadas próximas a via pública, com possibilidade futura de ligações;

**II –** para edificações com mais de 2 (dois) pavimentos ou com área total de construção superior a 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) – solução técnica definida pelo órgão competente.

**§ 1º.** É proibida a construção de fossas e sumidouros em logradouro público.

**§ 2º.** As fossas e sumidouros deverão ser construídas sobre o afastamento frontal com derivação domiciliar de modo a permitir a sua futura ligação à rede de esgotos.

**Art. 21.** As águas provenientes das pias de cozinha e copas deverão passar por uma caixa de gordura antes de serem esgotadas.

**Art. 22.** Quando inexistirem soluções coletivas para esgotamento e abastecimento d'água os sumidouros deverão ficar a uma distância mínima de 20,00 m (vinte metros) de poço de captação de água, situados no mesmo terreno ou em terreno vizinho.

**Parágrafo único.** O poço de captação de água deverá estar localizado, preferencialmente, em cota superior à do sumidouro.

**Art. 23.** Toda edificação deverá dispor de reservatório elevado de água potável com tampa e dimensionado de forma a atender ao consumo dos seus ocupantes pelo período mínimo de 2 (dois) dias.

### Subseção IV

#### Do Projeto de Instalações de Proteção e Combate a Incêndio

**Art. 24.** Serão exigidas instalações de proteção e combate a incêndio em todas as edificações a serem executadas, de acordo com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e com a legislação federal, estadual e municipal pertinente e devidamente aprovada por órgão competente.

**Parágrafo único.** Serão dispensadas da apresentação do projeto de proteção e combate a incêndios as edificações de uso residencial unifamiliares.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE COXIM / MS**

---

### **Subseção V**

#### **Do Projeto de Instalações de Gás**

**Art. 25.** As canalizações para gás serão executadas de acordo com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

**§ 1º.** É obrigatória a instalação de chaminés para a saída dos gases de combustão dos aquecedores de gás.

**§ 2º.** Nas edificações onde for previstas a utilização de gás engarrafado deverá ser construído abrigo próprio, com ventilação permanente através de áreas externas ou prismas de ventilação.

**§ 3º.** Nos condomínios servidos de rede de gás, deverão apresentar projeto aprovado junto ao Corpo de Bombeiros.

### **CAPÍTULO III**

#### **DO PROCESSO ADMINISTRATIVO**

##### **Seção I**

##### **Dos Atos Administrativos**

**Art. 26 -** A execução de edificação, reforma com ampliação, reconstrução, remembramento/desmembramento de terrenos, loteamento, ou de quaisquer atividades, citadas no Capítulo III deste Código, com exceção de demolição, será precedida dos seguintes Atos Administrativos:

- I- Consulta prévia para construção - não obrigatório.
- II- Aprovação do Anteprojeto - não obrigatório.
- III- Aprovação do Projeto Definitivo.
- IV- Liberação do Projeto ou Alvará de Licença para Construção.

##### **Subseção I**

##### **Da Consulta Prévia para Construção.**

**Art. 27 -** Antes de solicitar aprovação do projeto, o requerente poderá efetivar uma Consulta Prévia através de requerimento.

**§ 1º -** Ao Requerente cabem as indicações:

- a) Nome e endereço do proprietário.
- b) Endereço da obra (lote, quadra e loteamento).
- c) Destino da obra (residencial, comercial, industrial, etc.)
- d) Natureza da obra (alvenaria, madeira ou mista).
- e) Croqui de localização do lote.





**§ 2º** - À Prefeitura Municipal cabe a indicação das normas urbanísticas incidentes sobre o lote, (zona de uso, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, altura máxima e recuos mínimos), de acordo com a LE e LUOS, e demais informações pertinentes.

## **Subseção II**

### **Do Anteprojeto**

**Art. 28** - A partir das informações prestadas pela Prefeitura Municipal na Consulta Prévia, o requerente poderá solicitar a aprovação do Anteprojeto mediante requerimento, plantas e demais documentos exigidos para aprovação do Projeto Definitivo, conforme Subseção III deste Capítulo.

## **Subseção III**

### **Do Projeto Definitivo**

**Art. 29** - Após a Consulta Prévia ou após a Aprovação do Anteprojeto (se houver), o requerente apresentará o Projeto Definitivo composto e acompanhado de:

I- 02 vias do requerimento, conforme modelo fornecido pela Prefeitura Municipal, solicitando a aprovação do Projeto e liberação do Alvará de Licença para Construção, assinado pelo proprietário ou representante legal.

II- 04 vias do BCI, (modelo fornecido pela Prefeitura);

III- 01 via da ART do autor do projeto e do responsável técnico pela execução da obra, devidamente quitada;

IV- 04 vias do memorial descritivo;

IV- 05 vias do projeto arquitetônico executivo completo, e complementares nos casos previstos neste Código, apresentados nos formatos e dimensões estabelecidos pela ABNT, com carimbo em todas as pranchas conforme modelo – figura I, anexo II.

V- Cópia da matrícula atualizada do lote comprovando a propriedade e titularidade do imóvel, datada de no máximo 03 meses anteriores;

VI- Certidão Negativa de Débitos;

VII- Comprovante de recolhimentos dos tributos.

VIII- Comprovante de quitação da anuidade do ano corrente junto ao CREA;

IX- Declaração de autorização para Construção em imóveis de terceiros, assinado (com firma reconhecida) pelo proprietário e titular do imóvel, caso o proprietário da obra não seja o proprietário do terreno;





**CAPÍTULO IV**  
**DO LICENCIAMENTO**

**Seção I**

**Dos Documentos Para Controle Da Atividade De Edificações**

**Art. 30** - Mediante requerimento do interessado e pago as taxas devidas, a Prefeitura Municipal consentirá na execução e implantação de obras e edificações, através de:

- I-** Emissão de Alvará de Instalação;
- II-** Aprovação
- III-** Emissão de Alvará de Licença para Construção;
- IV-** Emissão de Alvará de Regularização;
- V-** Habite-se.

**Seção II**

**Do Alvará De Instalação**

**Art. 31** - A pedido do proprietário, do possuidor ou do profissional habilitado, a Prefeitura Municipal expedirá, a título precário, Alvará de Instalação para:

- I-** implantação de edificação transitória e de edificação provisória;
- II-** construção do canteiro de obras em terreno distinto daquele no qual foi licenciada a obra;
- III-** avanço de tapumes sobre parte do passeio público;
- IV-** implantação de edificação em área atingida por plano de melhoramento público;
- V-** manutenção de edificação que tenha parte sobre faixa de viela sanitária;
- VI-** instalação de sistemas transmissores de radiação eletromagnética previstos em legislação específica.

**§ 1º** - O prazo de validade do Alvará de Instalação e de cada renovação será fixado de conformidade com a sua finalidade;

**§ 2º** - O Alvará de Instalação poderá ser cassado quando constatado desvirtuamento do seu objeto inicial ou revogado, por motivos de conveniência e oportunidade.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE COXIM / MS**

---

### **Seção III**

#### **Da Aprovação**

**Art. 32** - A pedido do proprietário ou do possuidor do imóvel a Prefeitura Municipal, procederá a análise da aprovação para:

- I-** edificação;
- II-** demolição;
- III-** reforma com ampliação;
- IV-** reconstrução;
- V-** remembramento e/ou desmembramento de terrenos;
- IV-** loteamento.

**Parágrafo único-** A Prefeitura Municipal tem um prazo máximo de 15 (quinze) dias, para análise e aprovação do projeto, mediante protocolo do requerimento do interessado e comprovante de pagamento das taxas devidas.

### **Seção IV**

#### **Do Alvará de Licença para Construção**

**Art. 33** - A pedido do proprietário do imóvel a Prefeitura Municipal emitirá Alvará de Licença para Construção, indispensável para:

- I-** edificação;
- II-** demolição;
- III-** reforma com ampliação;
- IV-** reconstrução;

**§ 1º** - A demolição vinculada à edificação, será licenciada pelo Alvará de Aprovação da obra principal.

**§ 2º** - Quando mais de dois blocos de edifícios forem aprovados em conjunto, o Alvará de Licença para Construção poderá, a pedido do interessado, ser concedido para cada edifício separadamente.

**Art. 34º** - O Alvará de Licença para Construção terá validade de 01 (um) ano a contar da data de sua expedição.

**Parágrafo único-** O Alvará de Licença para Construção poderá ser renovado, a pedido do interessado, por idêntico período, desde que constatado por parte da fiscalização do órgão competente que a obra não foi concluída.

**Art. 35º** - A contagem do prazo do Alvará de Licença para Construção ficará suspensa mediante comprovação, através de documento hábil, da ocorrência das hipóteses a seguir mencionadas:



- I- paralisação da obra por motivo justificado;
- II- existência de litígio judicial;
- III- calamidade pública;
- IV- declaração de utilidade pública;
- V- pendência de processo de tombamento.

**Parágrafo único** - A contagem do prazo do Alvará de Licença para Construção ficará igualmente suspensa durante o período de exame e aprovação de projeto modificativo.

**Art. 36** - Aprovado o projeto modificativo e sendo deferido o pedido de novo alvará, os prazos serão contados a partir do deferimento do novo pedido.

**Art. 37** - O Alvará de Licença para Construção poderá ser cassado, mesmo durante sua vigência, em caso de desvirtuamento da licença concedida, ou anulado, em caso de ilegalidade em sua expedição, não cabendo ao proprietário quaisquer indenizações.

**Parágrafo único** - A cassação e a anulação serão formalizados mediante ato do Diretor do Departamento responsável pela sua expedição ou pelo Secretário Municipal da respectiva área.

**Art. 38** - Independem de Aprovação de Projeto e Alvará de Licença para construção os serviços de:

I – Reformas sem acréscimo de área construída como:

- a) impermeabilização de terraços;
- b) pintura interna, ou externa que não impliquem na colocação de anúncios ou publicidade;
- c) substituição de coberturas, calhas, condutores em geral, portas, janelas, pisos, forros, molduras e revestimentos internos;
- d) substituição de revestimento externo em edificações térreas afastadas do alinhamento do lote;

II - As construções de:

- a) calçadas e passeios no interior dos terrenos particulares;
- b) galpões provisórios no canteiro da construção, quando existir o Alvará da obra;
- c) muros de divisas, exceto os das divisas com o logradouro público;
- d) pérgulas;
- e) guaritas com área inferior a 4,00 m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados), no interior dos terrenos particulares;
- f) piscinas, espelho d' água.

**Parágrafo único.** As isenções concedidas neste artigo não são aplicadas a imóveis tombados individualmente ou pertencentes a conjuntos tombados.



## **Seção V**

### **Do Alvará de Regularização**

**Art. 39** - As obras já concluídas, executadas clandestinamente, sem Alvará de Licença para Construção, deverão atender as seguintes disposições para a sua regularização:

- I-** Atender as disposições da LUOS;
- II-** Atender as disposições do presente Código e demais Legislações pertinentes ao assunto;
- III-** Apresentar as informações e peças gráficas a que se refere o artigo 11º deste Código;

**§ 1º.** As obras e edificações executadas em desacordo com a presente Lei e Legislações pertinentes ao assunto, deverão ser modificadas e demolidas, se necessário, para torná-las conforme a Lei e possibilitar a sua regularização, cumprindo o disposto neste artigo.

**§ 2º.** Obras residenciais com idade superior a 10 anos, para efeito de decadência junto ao INSS, poderão ainda solicitar uma Certidão de Início e Término de Construção, mediante apresentação de requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado de:

- I-** Nome e endereço do proprietário;
- II-** Endereço da edificação (lote, quadra e loteamento);
- III-** Natureza da obra (alvenaria, madeira ou mista);
- IV-** 03 vias do BCI;
- V-** Croqui de localização do lote;
- VI-** Na inexistência de documentação que comprove o ano de construção (como carnê de IPTU ou informação do Cadastro Imobiliário da **Prefeitura Municipal**), deverá ser apresentado um laudo de vistoria de idade aparente feita por um profissional legalmente habilitado;
- VII-** Declaração de ligação de água expedida pela SANESUL, ou de energia fornecido pela ENERSUL;
- VIII-** Cópia da matrícula atualizada do lote comprovando a propriedade e titularidade do imóvel;
- IX-** Certidão Negativa de Débitos;
- X-** Comprovante de recolhimentos dos tributos.
- XI-** declaração de 03 (três) testemunhas que atestem a idade declarada, com nome, CPF, endereço e telefone.

**Parágrafo único.** A Prefeitura Municipal não assumirá qualquer responsabilidade técnica em razão da emissão da certidão de início e término de construção, cabendo ao Profissional Técnico Responsável pela confecção o Laudo de Vistoria e ao Proprietário.



**Seção VI**

**Do Habite-Se**

**Art. 40** - Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja procedida a vistoria da Prefeitura Municipal e expedido o respectivo Habite-se.

**§ 1º** - O Habite-se é solicitado a Prefeitura Municipal, pelo proprietário ou responsável técnico pela execução, através de requerimento.

**§ 2º** - O Habite-se só será expedido quando a edificação tiver condições de habitabilidade, estando em funcionamento as instalações hidro-sanitárias, elétricas, contrapiso, portas e janelas externas (com vidros) e demais instalações necessárias.

**Parágrafo único.** Ficam isentas de obrigatoriedade do Habite-se a execução de muros de divisa e acabamentos como: reboco interno e externo, piso cerâmico, pintura, portas internas (salvo a dos banheiros).

**Art. 41** - A Prefeitura Municipal tem um prazo de 07 (sete) dias, após o requerimento, para vistoriar a obra e expedir o Habite-se.

**Art. 42** - O Habite-se da edificação poderá ser concedido em caráter parcial se à parte concluída atender, para o uso a que se destina, às exigências mínimas previstas na LE e na LUOS, exceto para residências unifamiliares.

**Art. 43** - Poderão ser aceitas pequenas alterações internas que não descaracterizem o projeto aprovado, observada a legislação vigente à época do licenciamento inicial da obra, nem impliquem em divergência superior a 5% (cinco por cento) da área construída constantes do projeto aprovado e desde que não haja prejuízo dos recuos mínimos legais obrigatórios.

**Art. 44** - Por ocasião da vistoria, se for constatado que a edificação foi construída, ampliada, reconstruída ou reformada em desacordo com o projeto aprovado, o Responsável Técnico será notificado, e obrigado a regularizar o projeto dentro dos padrões deste código, em caso negativo, deverá demoli-las.

**Art. 45** - Caso ocorra acréscimo superior a 5% da área do projeto aprovado, poderá ser expedido o Habite-se da área original aprovada, (desde que não haja modificação no projeto original aprovado) mediante Aprovação do Projeto da área excedente e o recolhimento das taxas devidas.

**Art. 46** – Sendo comprovada pelo órgão competente da Prefeitura Municipal a conclusão de uma obra e não tendo ocorrido o pedido de Habite-se, será o seu proprietário notificado a requerê-lo no prazo de 10 (dez) dias.  
**Parágrafo único** - Decorrido o prazo previsto neste artigo, a Prefeitura Municipal providenciará a expedição do Habite-se, a inscrição no cadastro imobiliário para cobrança de IPTU no ano subsequente, além do arquivamento do processo.



**Art.47º** - Para qualquer edificação, a expedição do "Habite-se", estará condicionada ao plantio de uma árvore na calçada, devidamente protegida com grade, a cada 5,00 m (cinco metros) de testada, devendo ainda ser observada a orientação técnica do órgão competente do Município.

## **Seção VII**

### **Da fiscalização**

**Art. 48** - Toda obra poderá ser, a qualquer tempo, vistoriada pela Municipalidade, devendo o servidor incumbido desta atividade, mediante identificação, ter garantido livre acesso ao local.

**Art. 49** – Observada e constatada irregularidade na execução da obra pela inexistência de Alvará de Licença para Construção, do Projeto Aprovado, da Placa do Profissional na Obra ou da ART, pela execução em desacordo com o projeto aprovado ou pelo não atendimento de qualquer das disposições deste Código e demais leis aplicáveis, procedendo-se da seguinte forma:

**§ 1º** -O proprietário e o Responsável Técnico da Obra serão notificados e intimados a comparecer ao órgão competente para devida justificativa e para saneamento das irregularidades no prazo de 48 horas;

**§ 2º** - Após vencimento do prazo , e havendo descumprimento do mesmo, a fiscalização procederá ao Embargo da Obra.

**Parágrafo único.** Durante o embargo só será permitida a execução dos serviços indispensáveis à segurança do local e à eliminação das infrações e subsequente liberação da obra.

**§3º** - Desrespeitado o prazo estipulado ou indeferido o pedido de substituição, será lavrado Auto de Infração e Multa no valor previsto neste Código.

**§ 4º.** - De qualquer ação fiscal caberá recurso à autoridade competente.

**Art. 50** - Após a lavratura do auto de que trata o artigo anterior, o processo será encaminhado para as providências policiais e judiciais cabíveis.

**Parágrafo único** - O servidor municipal que lavrar a intimação e o auto de infração será responsável pela inexatidão dos dados que possam prejudicar as medidas administrativas ou judiciais cabíveis.

## **CAPÍTULO V**

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



## PREFEITURA MUNICIPAL DE COXIM / MS

---

**Art. 51.** A execução das obras somente poderá ser iniciada depois de aprovado o projeto arquitetônico e expedido o alvará de licença para a sua realização.

**Parágrafo único.** Uma obra de construção será considerada iniciada assim que estiver com os alicerces prontos.

### Seção I

#### Do Canteiro de Obras

**Art. 52.** A implantação do canteiro de obras fora do local em que se realiza, somente será permitida pelo Município mediante exame das condições locais de circulação criadas no horário de trabalho e dos inconvenientes ou prejuízos que venham causar ao trânsito de veículos e pedestres, bem como aos imóveis vizinhos.

**Art. 53.** É proibida a permanência de qualquer material de construção nas vias e logradouros públicos bem como canteiro de obras ou depósito de entulhos.

**Parágrafo único.** A não retirada de material de construção ou do entulho, autoriza a Prefeitura municipal a fazer a remoção do material encontrado em via pública, dando-lhe o destino conveniente, e a cobrar a despesa de remoção e aplicar as sanções cabíveis.

### Seção II

#### Dos Tapumes e dos Equipamentos de Segurança

**Art. 54.** Enquanto durarem as obras, o responsável técnico deverá adotar as medidas e equipamentos necessários à proteção e segurança dos que nela trabalham, dos pedestres, das propriedades vizinhas e dos logradouros e vias públicas, observando o disposto nesta Seção, nas normas aplicáveis da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e em outras normas legais.

**Art. 55.** Nenhuma construção, reforma ou demolição poderá ser executada no alinhamento predial, sem que esteja obrigatoriamente protegida por tapumes, salvo quando se tratar da execução dos muros, grades ou de pintura de pequenos reparos na edificação.

**Parágrafo único.** Os tapumes somente poderão ser colocados após expedição, pela Prefeitura Municipal, do Alvará de Construção ou da Licença de Demolição.

**Art. 56.** Tapumes e andaimes não poderão ocupar mais do que a metade da largura do passeio sendo que, no mínimo 1,00 m (um metro) serão mantidos livres para o fluxo de pedestres.

**Parágrafo único.** A Prefeitura Municipal poderá autorizar, por prazo determinado, ocupação superior à fixada neste artigo, quando for tecnicamente comprovada sua necessidade, desde que sejam adotadas medidas de proteção para circulação de pedestres.





### **Seção III**

#### **Das Guias, Passeio e Muros**

**Art. 57.** A construção, reconstrução e conservação dos passeios e vedações, em toda a extensão das testadas do terreno, edificados ou não, compete aos seus proprietários e são obrigatórias (Conforme o Anexo III – Figura I).

**Art. 58** - Os rebaixamentos de guias para acesso de veículos ao interior do imóvel deverão ser previamente autorizados pela Prefeitura

**Art. 59** - Não será concedido Habite-se da obra quando, existindo guias e sarjetas, não estiver concluída a pavimentação do passeio.

**§ 1º** - Considerar-se-ão responsáveis pelas obras e serviços previstos no “caput” deste artigo:

- I-** o proprietário, titular do domínio útil ou da sua propriedade ou possuidor do imóvel a qualquer título;
- II-** a União, o Estado, o Município e entidades da administração indireta, inclusive autarquias, em próprios de seu domínio, posse, guarda ou administração;
- III-** as concessionárias de serviços públicos ou de utilidade pública e as entidades a elas equiparadas, em próprios de seu domínio, posse, guarda ou administração.

**Art. 60** - Os passeios no sentido longitudinal deverão ser contínuos e mantidos em perfeito estado de conservação para que os pedestres transitem com segurança e conforto, resguardados também os aspectos estéticos e harmônicos dos passeios.

**Parágrafo único** - Considerar-se-á como inexistente o passeio quando:

- I-** construído ou reconstruído em desacordo com as especificações técnicas ou as disposições deste Código;
- II-** a área mal conservada exceder a 20% (vinte por cento) de sua área total.

**Art. 61** - Os passeios deverão ser construídos, reconstruídos ou reparados pelos responsáveis pelo imóvel com materiais resistentes, duradouros e antiderrapantes, não poderão ter superfícies escorregadias.

**Art. 62** - Na construção ou reconstrução dos passeios deverá ser observado o seguinte:

- I-** os passeios no sentido longitudinal deverão ser contínuos, sem mudança de declividade que dificulte o trânsito seguro de pedestres;
- II-** ter declividade transversal entre 2 e 3% (dois e três por cento);
- III-** no caso de ruas com declividade longitudinal de até 10% (dez por cento), a acomodação do passeio junto aos acessos de veículos deverá ser feita de modo a



## PREFEITURA MUNICIPAL DE COXIM / MS

---

preservar pelo menos 1,50 m (um metro e cinqüenta centímetros) de passeio com no máximo 4% (quatro por cento) de declividade transversal, livres de postes, árvores ou outros elementos que possam impedir o livre trânsito de portadores de necessidades especiais de qualquer natureza;

**IV-** Para acesso de veículos, do alinhamento do logradouro para o lote, a declividade da calçada deverá ser de no máximo 10%, iniciando-se a 1,50 m (um metro e cinqüenta centímetros) da via, sendo que a concordância do desnível entre o passeio e o lote deverá ser feita no interior do mesmo.

**VI-** as árvores já existentes nos passeios que não aquelas definidas pela Prefeitura Municipal, poderão ser mantidas, contando que estas não estejam no trajeto da calçada;

**§ 1º-** A Prefeitura Municipal poderá determinar modificações nos jardins dos passeios sempre que julgar que está havendo prejuízo para o trânsito de pedestres.

**§ 2º -** O plantio, por particulares, de árvores de grande porte nos passeios depende de autorização da Prefeitura Municipal.

**§ 3º -** Em nenhuma hipótese será permitido o avanço de rampa da guia para o leito carroçável.

**§ 4º -** As rampas executadas anteriores a este código, que estiverem em desacordo com esta lei, terão o prazo de 01 ano a contar da data da notificação feita pela fiscalização do órgão competente para adequarem-se: retirar, substituir ou refazer.

**Parágrafo Único -** Desrespeitado o prazo estipulado, será lavrado Auto de Infração e Multa no valor previsto neste Código

**Art. 63 -** Deverão ser executados fecho ou muro no o alinhamento do logradouro publico para os terrenos não edificadas.

**Art. 64 -** A altura para muros das divisas laterais e de fundos será de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) no mínimo.

**Art. 65 -** Os responsáveis por imóveis edificadas ou não, dotados de guias e sarjetas e pavimentos são obrigados a pavimentar os respectivos passeios na extensão correspondente à sua testada.

**§ 1º -** Também são obrigados a pavimentar os passeios, os proprietários de lotes vagos em ruas com guias e sarjetas, quando a quadra em que se encontrem esteja com 50% (cinqüenta por cento) dos lotes construídos.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE COXIM / MS

---

### CAPÍTULO V

### DAS CONDIÇÕES GERAIS RELATIVAS A EDIFICAÇÕES

#### Seção I

#### Do Terreno e das Fundações

**Art. 66.** Sem prévio saneamento do solo, nenhuma edificação poderá ser construída sobre terreno:

- I** – úmido, pantanoso ou instável;
- II** – misturado com substância orgânica ou tóxica.

**§ 1º.** Sobre antigos depósitos de lixo é proibido qualquer tipo de edificação envolvendo uso humano ou animal.

**§ 2º.** Os trabalhos de saneamento deverão ficar sob a responsabilidade de profissional legalmente habilitado e comprovados através de laudo técnico a ser apresentado ao órgão competente da Prefeitura Municipal.

**Art. 67.** As fundações serão executadas de modo que a carga sobre o solo não ultrapasse os limites na especificação da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

**Parágrafo único.** As fundações não poderão invadir o leito da via pública, devendo ser executadas de maneira que não prejudiquem os imóveis vizinhos, sejam totalmente independentes e situados dentro dos limites do lote.

#### Seção II

#### Das Paredes e dos Pisos

**Art. 68.** As paredes, tanto externas quanto internas, quando executadas em alvenaria de tijolo cerâmico, deverão ter espessura mínima acabado (rebocado) de 0,12 m (doze centímetros).

**I-** Quando se tratar de paredes de alvenaria que constituírem divisões entre habitações distintas (casas geminadas) ou se construídas na divisa do lote, deverão ter 0,20 m (vinte centímetros) de espessura mínima acabada.

**Art. 69º.** As paredes externas das edificações deverão ser protegidas de infiltração na sua base, exigido-se uma das seguintes soluções:

- I** – construção de calçada executada em material impermeável com largura mínima de 0,70 m (setenta centímetros);
- II** – impermeabilização da face externa da parede até a altura de 0,30 m (trinta centímetros), a contar da linha do piso exterior.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE COXIM / MS

---

**Art. 70.** As paredes de banheiros, áreas de serviço e cozinhas deverão ser revestidas, o mínimo, até a altura de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de material impermeabilizante, lavável e resistente.

**Parágrafo único.** Os pisos dos compartimentos mencionados neste artigo deverão ser impermeáveis e laváveis.

**Art. 71.** Os pisos dos compartimentos assentados sobre o solo deverão ser convenientemente impermeabilizados.

**Art. 72.** Os pisos que separam os pavimentos de uma edificação de uso coletivo deverão observar os índices técnicos de resistência, impermeabilidade, isolamento acústico e resistência ao fogo correspondente ao de uma laje de concreto armado com espessura mínima de 0,10 m (dez centímetros).

**Art. 73.** As edificações de uso coletivo deverão ter estrutura, paredes, pisos e escadas totalmente construídos de material incombustível, tolerado-se materiais combustíveis apenas nos madeiramentos do telhado, corrimão, forros e revestimentos.

### **Subseção I Das Construções em Madeira**

**Art. 74.** Toda edificação de madeira, além das disposições aplicáveis do presente Código, deverão:

**I** – ter afastamento mínimo de 5,00m (cinco metros) do alinhamento predial e de 2,00m (dois metros) de qualquer das divisas do lote, respeitados recuos maiores estipulados na Lei de Uso do Solo;

**II** – ser construídas sobre pilares ou embasamento de alvenaria com, pelo menos, 0,50 m (cinquenta centímetros) de altura acima do nível do terreno, o qual deverá ser limpo e conformado de modo a evitar o empoçamento de águas sob a edificação;

**III** – ter o pé-direito mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

**IV** – ter forro, sob o telhado, em toda a sua superfície.

**V** - tenha os compartimentos de acordo com as disposições deste Código;

**VI** - tenha o gabinete sanitário com área mínima de 1,20m<sup>2</sup> (um metro e vinte decímetros quadrados);

**VII** - apresente cobertura de cerâmica ou outro material incombustível ;

**VIII** – ter a distância mínima de 4,00m (quatro metros) de uma edificação a outra no mesmo terreno.

**Art. 75º** – As casas de madeira pré-fabricadas deverão atender às especificações contidas neste Código, referentes às habitações unifamiliares.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE COXIM / MS

---

**§ 1º** - Deverão ter recuo das divisas, igual ou superior a 2,00m (dois metros), respeitados recuos maiores exigidos na Lei de Uso do Solo.

**§ 2º** - O recuo de uma casa de madeira pré-fabricada a outra residência já existente no lote será igual ou superior a 4,00m(quatro metros).

### Seção III

#### Da Iluminação, da Ventilação e das Dimensões dos Compartimentos.

**Art. 76.** Os compartimentos das edificações conforme suas destinações obedecerão à seguinte classificação:

**I** – de permanência prolongada – os destinados a dormitórios, salas, cozinhas e copas, ao comércio, às atividades profissionais e outras funções assemelhadas;

**II** – de permanência transitória – os destinados às demais funções.

**Art. 77.** Todo compartimento deverá dispor de abertura comunicando diretamente com os afastamentos ou espaços livre dentro do lote para fins de iluminação e ventilação.

**§ 1º.** O dispositivo neste artigo não se aplica às circulações em geral, caixas de escadas, depósitos e compartimentos de acesso eventuais não habitáveis.

**§ 2º.** Nas edificações destinadas as lojas, escritórios e similares, será admitida ventilação indireta ou forçada nas copas, aplicando-se o que define este parágrafo também aos lavabos e closet residenciais.

**§ 3º.** Admitir-se-ão soluções mecânicas para iluminação e ventilação de galerias comerciais quando não adotadas soluções naturais.

**§ 4º.** Será permitido iluminação e ventilação indireta para cozinhas e banheiros, quando as aberturas se distanciar em no máximo 3 metros do exterior da edificação.

**Art. 78.** Os vãos e aberturas para iluminação e ventilação deverão observar as seguintes proporções mínimas:

**I** – 1/6 (um sexto) da área do piso para os compartimentos de permanência prolongada;

**II** – 1/12 (um dozeavos) da área do piso para os compartimentos de permanência transitória;

**III** – 1/20 (um vinte avos) da área do piso nas garagens coletivas.

**§ 1º.** Nenhum vão ou cobertura poderá ter dimensão menor que 0,60 m<sup>2</sup> (sessenta decímetros quadrados) quando se caracterizar na única fonte de iluminação do compartimento.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE COXIM / MS

---

**§ 2º.** As esquadrias deverão garantir a iluminação e ventilação efetivas de, no mínimo, a metade do vão exigido.

**§ 3º.** Não poderá haver abertura nas paredes levantadas sobre a divisa do terreno ou a mais de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) da mesma.

**Art. 79.** Aberturas para iluminação ou ventilação de cômodos de longa permanência confrontantes em economias diferentes e localizadas em mesmo terreno, não poderão ter entre elas distância menor que 3 m (três metros), mesmo que estejam em uma mesma edificação.

**Art. 80.** Vestíbulos e salas de espera poderão ser iluminados através de outro compartimento, seja qual for a largura e a natureza da abertura de comunicação, os vestíbulos e as salas de esperas.

**Art. 81.** Será permitida a abertura de vãos prismas de ventilação e iluminação (PVI), desde que observadas as seguintes condições:

**I –** quando forem abertos vãos pertencentes aos compartimentos de permanência prolongada, o PVI deverá permitir a inscrição de um círculo de 3,00 m (três metros) de diâmetro;

**II –** quando forem abertos vãos pertencentes aos compartimentos de permanência transitória, copas e cozinhas o PVI deverá permitir a inscrição de um círculo de 2,00 m (dois metros) de diâmetro;

**III –** quando o PVI servir apenas a compartimentos sanitários este deverá permitir a inscrição de um círculo de 1,00 m (um metro) de diâmetro e possuir área mínima de 1,50 m<sup>2</sup> (um metro e cinquenta centímetros quadrados).

**Parágrafo único.** Os prismas de ventilação e iluminação deverão ser revestidos internamente e visitáveis na base.

### Seção IV

#### Dos Pés-Direitos

**Art. 82.** Como pé-direito será considerada a medida entre o piso acabado e o teto do compartimento, observando-se o seguinte:

**I –** para compartimentos de permanência prolongada ou de utilização transitória em geral:

**a)** 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) em garagens e pilotis, não se permitindo o elemento estrutural abaixo desta dimensão;

**b)** 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) em despensas, corredores e circulações, compartimentos sanitários, portarias, guaritas, bilheterias e áreas de serviço;

**c)** 2,70 m (dois metros e setenta centímetros) nos demais compartimentos;

**II.** para compartimentos destinados às atividades comerciais, industriais e de prestações de serviços:

**a)** 2,70 m (dois metros e setenta centímetros) em escritórios e salas individuais para prestação de serviços;



**b)** 3 m (três metros) em compartimentos até 100 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de áreas;

**c)** 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) em compartimentos com área superior a 100 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) e até 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados);

**d)** 4 m (quatro metros) em compartimentos com área superior a 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados);

**Art. 83.** Será permitido um conjunto formado por lojas e sobrelojas, mezanino ou jirau, de acordo com os seguintes parâmetros:

**I –** 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) de pé-direito mínimo para a sobreloja, mezanino ou jirau, não se admitindo elemento estrutural abaixo desta dimensão;

**II –** 2,70 m (dois metros e setenta centímetros) de pé-direito mínimo da loja, embaixo da sobreloja, mezanino ou jirau, não se admitindo elemento estrutural abaixo desta dimensão;

**III –** projeção máxima da sobreloja, mezanino ou jirau:

**a)** 70% (setenta por cento) para as lojas com até 100 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados);

**b)** 50% (cinquenta por cento) para as lojas com área acima de 100 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados);

**Art. 84.** Em compartimentos com teto inclinado o pé-direito mínimo, em seu centro, não poderá ser menor do que aquele exigido em cada caso, sendo que o ponto mais baixo do compartimento não poderá ser inferior a 2,20 m (dois metros e vinte centímetros).

### **Subseção I**

#### **Dos Corredores, Escadas ou Rampas**

**Art. 85.** Os corredores, escadas e rampas das edificações serão dimensionados em acordo a norma NBR 9050, dentro da seguinte classificação:

**I –** de uso comum – quando de utilização aberta à distribuição do fluxo de circulação de unidades privativas, tais como os corredores de edifícios de apartamentos, estabelecimento de hospedagem e salas comerciais;

**II –** de uso coletivo – quando de utilização prevista para aglomerações em pique de fluxo tais como cinemas, teatros, estabelecimentos de culto, ginásio de esporte e similares, bem como estabelecimentos escolares e de saúde, edifícios públicos e edificações afins.

**§ 1º.** Quando de uso privativo, interno a unidades autônomas, terão largura mínima de 1,0 metro.

**§ 2º.** Quando de uso comum terão largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) para um comprimento máximo de 10,00 m (dez metros) e 0,50 m (cinquenta centímetros) para cada metro de comprimento excedente ou fração.





## PREFEITURA MUNICIPAL DE COXIM / MS

---

**§ 3º.** Quando de uso coletivo terão largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) até a lotação máxima prevista de 100 (cem) pessoas, devendo ser acrescido à sua largura 0,10 m (dez centímetros) para cada 10 (dez) pessoas excedentes.

**Art. 86.** Os corredores e galerias comerciais terão largura útil correspondente a 1/12 (um doze avos) de seu comprimento, não podendo ser inferior a:

**I** – quando em pavimentos destinados a salas, escritórios ou atividades similares:

**a)** 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), quando o corredor possuir compartimentos em um de seus lados;

**b)** 2 m (dois metros) quando o corredor possuir compartimento em ambos os lados;

**II** – quando servirem a lojas e locais de vendas:

**a)** 2 m (dois metros) quando a galeria ou corredor possuir compartimentos em um de seus lados;

**b)** 3 m (três metros) quando a galeria ou corredor possuir compartimentos em ambos os lados.

**Parágrafo único.** Quando o cálculo da largura exceder a 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros), os corredores ou galerias comerciais deverão ser dotadas de um *hall* a cada 60,00 m (sessenta metros) onde possa ter inscrito um círculo com diâmetro igual ou superior a 7,50 m (sete metros e cinquenta centímetros).

**Art. 87.** As escadas e rampas em geral deverão atender:

**I** – escadas de uso privativo:

**a)** altura máxima do espelho do degrau – 0,185 m (dezoito centímetros e meio);

**b)** largura mínima do piso do degrau – 0,25 m (vinte e cinco centímetros);

**II** – escadas de uso comum ou coletivo:

**a)** altura máxima do espelho do degrau – 0,18 m (dezoito centímetros);

**b)** largura mínima do piso do degrau – 0,27 m (vinte e sete centímetros);

**III** – inclinação máxima da rampa de uso privativo – 8,33%.

**Art. 88.** É permitido o uso de escadas circulares ou caracol somente para atender o mezanino ou sótão das edificações, sendo que a parte mais estreita do degrau deverá ter, no mínimo, 0,10 m (dez centímetros) e a parte mais larga, o mínimo de 0,50 m (cinquenta centímetros).

**Parágrafo único.** As escadas citadas no caput deste artigo deverão ter largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) e serem dotadas de corrimão.

**Art. 89.** Toda vez que a largura de uma escada ou rampa ultrapassar a largura mínima ou raio de 3,00 m (três metros) no caso de ser circular, haverá necessidade de criar outra escada ou rampa.



**Art. 90.** As escadas e rampas em geral obedecerão aos seguintes parâmetros:

**I** – serão dispostas de tal forma que assegurem a passagem com altura livre igual ou superior a 2,20 m (dois metros e vinte centímetros);

**II** – os patamares não poderão ter nenhuma de suas dimensões inferior à largura da respectiva escada ou rampa;

**III** – nenhuma porta poderá abrir sobre os degraus ou sobre uma rampa, sendo obrigatório o uso do patamar para abertura de portas.

**Art. 91.** Além das exigências estabelecidas no artigo anterior, a construção de escadas e rampas de uso comum ou coletivo deverá observar ainda:

**I** – ser construídas de material incombustível e terem o piso revestido de material antiderrapante;

**II** – ser dotadas de corrimão, sendo que escadas e rampas com largura superior a 3,00 m (três metros) deverão ser dotadas de corrimão intermediário;

**III** – não poderão ser dotadas de lixeira ou qualquer outro tipo de equipamento, bem como de tubulações que possibilitem a expansão de fogo ou fumaça;

**IV** – o patamar de acesso ao pavimento deverá estar no mesmo nível do piso da circulação;

**V** – os lances serão preferencialmente retos, devendo existir patamares intermediários quando houver mudança de direção ou quando a escada precisa vencer altura superior a 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros).

**Art. 92.** Além das demais disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, as edificações classificadas como institucionais deverão obedecer ao que dispõe este artigo, a fim de cumprir o disposto em lei federal e municipal quanto ao acesso e circulação de portadores de necessidades especiais em suas dependências.

**§ 1º.** Nos acessos às edificações deve observar-se o seguinte:

**a)** as rampas de acesso ao prédio deverão ter declividade máxima de 8,33%, possuir piso antiderrapante e corrimão conforme NBR 9050, sendo seu uso obrigatório;

**b)** na impossibilidade da construção de rampas, a portaria deverá estar no nível da calçada;

**c)** quando da existência de elevadores, estes deverão ter dimensões mínimas de 1,10 m x 1,40 m (um metro e dez centímetros por um metro e quarenta centímetros);

**d)** os elevadores deverão atingir todos os pavimentos, inclusive garagens e subsolo;

**Art. 93.** No caso de emprego de rampas, em substituição às escadas da edificação, aplicam-se as mesmas exigências relativas ao dimensionamento e especificações de materiais fixadas para as mesmas escadas, e a lei de acessibilidade NBR 9050.

**§ 1º** - As rampas poderão apresentar inclinação máxima de 20% para uso de veículos e de 8,33% para uso de pedestres.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE COXIM / MS**

---

**§ 2º** - As rampas de acesso para pedestres, quando externas serão revestidas com piso antiderrapante.

**§ 3º** - As rampas de acesso para veículos deverão ter seu início, no mínimo, a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) do alinhamento do terreno quando sua inclinação for inferior a 10% e 5,00 m (cinco metros) do alinhamento quando sua inclinação estiver entre 10 e 20%

### **Subseção II**

#### **Das Escadas Enclausuradas**

**Art. 94.** Serão exigidas escadas enclausuradas à prova de fumaça nas edificações que se enquadrarem dentro das exigências do CPI - Código de Prevenção de Incêndios.

### **Subseção III**

#### **Dos Elevadores e das Escadas Rolantes**

**Art. 95.** Será obrigatório o uso de elevadores ou escadas rolantes, atendendo a todos os pavimentos, em construções que tenham mais de 10 m (dez metros) de desnível da soleira principal de entrada até o pavimento mais elevado.

**Art. 96.** Nas edificações com altura superior a 23 m (vinte e três metros) haverá pelo menos 2 (dois) elevadores de passageiros.

**Art. 97.** A exigência de elevadores não dispensa a de escadas.

**Art. 98.** O projeto, a instalação e a manutenção dos elevadores e das escadas rolantes serão feitos de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

### **Subseção IV**

#### **Dos Vãos de Passagens e das Portas**

**Art. 99.** Os vãos de passagens e portas deverão atender às seguintes larguras mínimas:

**I** – salas em geral e cozinhas – 0,80 m (oitenta centímetros);

**II** – dormitórios e copas – 0,70 m (setenta centímetros) ou 0,80 m (oitenta centímetros);

**III** – compartimentos sanitários – em residências: 0,60 m (sessenta centímetros) , em edifícios institucionais / comerciais e para sanitário de pessoas com necessidades especiais: 0,80 m (oitenta centímetros);

**IV** – compartimentos destinados ao trabalho – 0,80 m (oitenta centímetros).



**Parágrafo único.** As portas e vãos de passagem terão altura mínima de 2,10 m (dois metros e dez centímetros).

### **Subseção V**

#### **Das Marquises, Saliências e Beirais.**

**Art. 100** - As edificações comerciais poderão ser dotadas de marquises, obedecendo às seguintes condições:

I- Terá altura mínima de 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros), cotados da linha do solo.

II- A projeção da face externa do balanço será no máximo igual a 50% (cinquenta por cento) da largura do passeio, desde que mantenha uma área livre de circulação no passeio junto ao meio fio de no mínimo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

III- Nos calçadões as projeções máximas serão de 2,00 m (dois metros), desde que não conflite com usos já estabelecidos.

§ 1º - Não será permitido o apoio da marquise por colunas, pilaretes e nenhum tipo de material que obstrua a passagem de pedestres, salvos os casos previstos nesta lei, devendo a mesma estar totalmente em balanço

**Art. 101** - As fachadas das edificações comerciais, quando construídas no alinhamento predial, poderão ter sacadas, floreiras, caixas para condicionadores de ar, se:

I- Estiver acima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) da linha do piso.

II- Tiverem dutos até o solo, para canalização das águas coletadas.

**Parágrafo Único** - Os elementos mencionados no caput deste Artigo poderão projetar-se além do alinhamento predial a distância máxima de 0,60 m (sessenta centímetros).

I - Na hipótese de desapropriação, o proprietário não fará jus a qualquer valor indenizatório relativo a esse tipo de edificação.

II- Os interessados deverão protocolizar requerimento na Prefeitura Municipal, anexando as respectivas plantas, a fim de obterem a devida autorização para implantação.

III - Será devida, pela instalação da cobertura, uma taxa anual de 15 (quinze) UFM por metro quadrado de cobertura.

**Art. 102** - Fica permitida a instalação de passadiço para acesso a hotéis, escolas e hospitais, desde a porta de entrada até 0,50 m (cinquenta centímetros) da guia do passeio, dentro das seguintes condições:

I- manter uma altura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação ao solo;

II- ter uma largura máxima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros);



## PREFEITURA MUNICIPAL DE COXIM / MS

---

**III-** ter na parte sobre o passeio apoio somente se este tiver mais do que 3 m (três metros), sendo o apoio feito por meio de até duas colunas metálicas, igualmente distantes do alinhamento, a uma distância de no mínimo 1,00 m (um metro) da guia.

**§ 1º** - As coberturas de que trata o "caput" deste artigo serão consideradas edificações transitórias e sua autorização deverá ser renovada anualmente;

**§ 2º** - Na hipótese de desapropriação, o proprietário não fará jus a qualquer valor indenizatório relativo a esse tipo de edificação.

**§ 3º** - Os interessados deverão protocolizar requerimento na Prefeitura Municipal, com as respectivas plantas, para obterem a devida autorização para a implantação.

**§ 4º** - Será devida, pela instalação da cobertura, uma taxa anual de 25 (vinte e cinco) UFM por metro quadrado de cobertura.

**Art. 103** - nas residências, será permitida execução de marquises e beirais até, no máximo 1,20 m (um metro e vinte) de projeção.

**Art. 104** - A Prefeitura Municipal poderá determinar a retirada de qualquer edificação transitória, caso julgue que esta possa causar prejuízo à estética, ao trânsito ou prejudicar outros imóveis.

### **Subseção VI**

#### **Dos Recuos**

**Art. 105** - Os recuos das edificações construídas no Município deverão estar de acordo com o disposto na LUOS.

**Art. 106** - Para efeito das implantações das edificações de um modo geral no lote, visando favorecer a paisagem urbana e assegurar a insolação, a iluminação e a ventilação dos logradouros, dos compartimentos da própria edificação e dos imóveis vizinhos, ficam estabelecidos os seguintes afastamentos mínimos, salvo os casos previstos na LUOS e casos específicos previstos nesta lei:

I- Imóveis residenciais:

a) É proibido abrir janela, aberturas para iluminação e ventilação a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa lateral em lotes de meio de quadra e 2,00 m (dois metros) para lotes de esquina, na face voltada para a mesma.

b) Deverá obedecer a recuo frontal mínimo de 4,00 m (quatro metros) e recuo posterior (fundos) de 2,00 m (dois metros).

c) no caso de parede cega, é permitida a utilização do limite lateral e posterior do terreno.



d) para os vazios em área aberta, semi aberta e fechadas, as paredes perpendiculares ao alinhamento deverão obedecer distancia de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) e as paralelas o mínimo de 2,00 m (dois metros) para abertura de janela, iluminação e ventilação.

e) É proibida construção nos recuos frontais, laterais e posteriores, salvo: Nos afastamentos, será tolerada a construção de:

- pérgulas;
- guaritas com área inferior a 4,00 m<sup>2</sup> (quatro metro quadrado);
- fossas sépticas, filtros, sumidouros ou outros sistemas de tratamento de esgoto, desde que construídos totalmente enterrados.
- piscinas;
- cisternas;
- casas de bombas;
- áreas de lazer descobertas, e estacionamentos descobertos.
- poderão ainda ser feita edificação transitória no recuo frontal para guarda de veículos.

II- Imóveis comerciais: obedecerão aos recuos previstos na LUOS e casos específicos nesta lei.

**Art. 107** - As edificações situadas nos cruzamentos de logradouros públicos, aonde não houver recuo frontal obrigatório, serão projetadas de modo que, no pavimento térreo deixem livre um canto chanfrado de 2,00 m (dois metros), em cada testada, a partir do ponto de encontro das testadas.

## **Subseção VII**

### **Das Águas Pluviais**

**Art. 108.** As águas das chuvas deverão ser armazenadas e aproveitadas, conforme regulamentação deste código.

**Art. 109.** É proibido destinar e canalizar águas pluviais diretamente nos logradouros públicos, sendo obrigatória a prévia passagem por uma caixa de captação e infiltração mínima de 3m<sup>3</sup>.

**Art. 110** - As águas pluviais dos telhados, pátios ou áreas pavimentadas em geral, não podem escoar para os lotes vizinhos, devendo escoar para as sarjetas sob o passeio, por meio de calhas, condutores e tubulações.

**Parágrafo Único** – Em observância ao Código Civil Brasileiro, excetua-se o caso em que devido à declividade do terreno não seja possível o escoamento, devendo as águas pluviais serem canalizadas, dentro dos lotes vizinhos com a devida anuência de seus proprietários. As despesas com a execução da canalização correrão integralmente por conta do interessado.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE COXIM / MS**

---

**§ 1º** - Em casos especiais de inconveniência ou impossibilidade de conduzir as águas pluviais às sarjetas, será permitido o lançamento dessas águas nas galerias de águas pluviais, após aprovação, pela Prefeitura Municipal, de esquema gráfico apresentado por responsável técnico.

**§ 2º** - As despesas com a execução da ligação às galerias pluviais correrão integralmente por conta do interessado. Haverá fiscalização das obras e/ou serviços pela Prefeitura Municipal.

**§ 3º** - A ligação será concedida a título precário, cancelável a qualquer momento pela Prefeitura Municipal caso haja qualquer prejuízo ou inconveniência.

**Art. 111** - Nas edificações construídas no alinhamento, às águas pluviais provenientes de telhados, balcões e marquises deverão ter calhas para captação e serem embutidos por meio de condutores até a altura mínima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros), acima do nível do passeio, devendo escoar para as sarjetas sob o passeio por meio de tubulações.

**Art. 112** - Não será permitida a ligação de condutores de águas pluviais à rede de esgotos.

### **Subseção VIII**

#### **Das Áreas de Estacionamento de Veículos**

**Art. 113.** O número mínimo de vagas para veículos, de acordo com a edificação, será o seguinte:

- I** – residência unifamiliar: 1 (uma) vaga;
- II** – residência multifamiliar: 1 (uma) vaga por unidade residencial;
- III** – supermercados com área superior a 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados): 1 (uma) vaga para cada 50 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área construída;
- IV** – restaurantes, churrascarias ou similares, com área superior a 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados): 1 (uma) vaga para 50 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área construída;
- V** – outras edificações comerciais não especificadas neste artigo: 1 (uma) vaga para cada 150 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) de área construída;
- VI** – hospitais, clínicas e casas de saúde: 1 (uma) vaga para cada 100 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área construída;
- VII** – hotéis, albergues ou similares: 1 (uma) vaga para cada 3 (três) quartos;
- VIII** – motéis: 1 (uma) vaga por quarto.

**Art. 114.** A dimensão mínima por vaga é de 2,50m (dois metros quadrado e cinquenta centímetro) de largura, por 5,00m (cinco metros) de comprimento. A circulação e a área de manobra de veículos deverá obedecer no mínimo de 5 m (cinco metros) para garagem e estacionamentos.





## **PREFEITURA MUNICIPAL DE COXIM / MS**

---

**Art. 115.** É permitido que as vagas de veículos exigidas para as edificações ocupem as áreas liberadas pelos afastamentos laterais, frontais ou de fundos.

**Art. 116.** Às garagens, com exceção daquela situadas em edificações residenciais unifamiliares, aplicam-se as seguintes exigências:

- I** – estruturas e paredes de vedação inteiramente incombustíveis, caso haja outro pavimento na parede superior;
- II** – piso revestido de material resistente, impermeável e antiderrapante.

**Art. 117.** Os estacionamentos existentes anteriormente à edição desta Lei não poderão ser submetidos a reformas, acréscimos ou modificações, sem que sejam obedecidas exigências deste Código.

**Art. 118.** O cálculo do número de vagas nas edificações não previstas nesta Lei será estabelecido pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

### **CAPÍTULO VI**

#### **DA CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES**

**Art. 119.** Conforme o uso a que se destinam, as edificações classificam-se em:

- I** – Residenciais – as destinadas à habitação unifamiliar ou multifamiliar e à atividade de hospedagem;
- II** – Comerciais – as destinadas à compra e venda de mercadorias;
- III** – Serviços – as destinadas ao fornecimento de determinada utilidade;
- IV** – Industriais – as destinadas a qualquer operação definida como de transformação de matéria-prima pela legislação federal;
- V** – Institucionais – as destinadas às atividades de educação, cultura, saúde, assistência social, religião, recreação, lazer e administração pública;
- VI** – Mistas – as que reúnem em um mesmo bloco arquitetônico, ou um conjunto integrado de blocos duas ou mais categorias de uso.

#### **Seção I**

##### **Disposição Geral**

**Art. 120.** Nos projetos de edificações destinadas ao trabalho é obrigatória a observância das normas regulamentadas relativas à segurança e a medicina do trabalho, ou das que lhe sucederem.



**Seção II**

**Das Edificações Residenciais**

**Subseção I**

**Disposições gerais**

**Art. 121.** As edificações residenciais, tanto verticais como horizontais, classificam-se em:

- I** – unifamiliares;
- II** – multifamiliares.

**Art. 122.** Toda habitação deverá dispor, pelo menos, de um dormitório, uma sala/cozinha e um compartimento sanitário.

**Art. 123.** Os compartimentos de permanência prolongada em edificação multifamiliar deverão ter área mínima de 6 m<sup>2</sup> (seis metros quadrados), com o diâmetro do círculo inscrito de, no mínimo, 2 m (dois metros).

**Parágrafo único.** Poderá ser admitido um dormitório de serviço com área inferior àquela prevista o parágrafo anterior, desde que com largura mínima de 2,00 m (dois metros).

**Art. 124.** As instalações sanitárias deverão ter, no mínimo 2,52 m<sup>2</sup> (dois metros e cinquenta e dois) de área, com o diâmetro do círculo inscrito de, no mínimo, 1,20 m (um metro e vinte).

**Parágrafo único.** Os banheiros que contiverem apenas um vaso e um chuveiro ou um vaso e um lavatório poderão ter área mínima de 1,56 m<sup>2</sup> (um metro e cinquenta e seis) e largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte)

**Art. 125.** Não será permitida a comunicação direta, através de porta ou janela, das cozinhas para os banheiros.

**Subseção II**

**Dos Edifícios Multifamiliares**

**Art. 126.** Além de outras disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis, os edifícios multifamiliares deverão obedecer às seguintes condições:

- I** – possuir local para coleta de lixo, com terminal e armazenamento em recinto fechado;
- II** – possuir canalização própria para extinção de incêndio atendendo as seguintes exigências:



**a)** todos os andares terão que dispor de caixa de incêndio para guarda de mangueira e registro;

**b)** o reservatório do edifício deverá assegurar preventiva de incêndio mediante diferença de nível entre as saídas da rede de distribuição de consumo normal e da rede preventiva;

**c)** a capacidade do reservatório para atender à reserva preventiva de incêndio terá que ser acrescida de no mínimo 50 l (cinquenta litros) de água por habitante;

**III –** possuir área de recreação, coberta ou não, proporcional ao número de compartimentos de permanência prolongada, sendo:

**a)** proporção mínima de 1,00 m<sup>2</sup> (um metro quadrado) por compartimento de permanência prolongada, não podendo porém ser inferior a 50,00 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados);

**b)** deverão ser contínuas, não podendo o seu dimensionamento ser feito por adição de áreas parciais isoladas;

**c)** acesso através de partes comuns, afastado dos depósitos coletores de lixo e isolado das passagens de veículos;

**d)** possuir dispositivo visual e sonoro nas entradas e saídas de veículos.

**Parágrafo único.** As áreas mencionadas na alínea a deste inciso poderão estar incluídas nas áreas de afastamentos mínimos previstos na lei de Zoneamento.

### **Subseção III**

#### **Das Residências Geminadas**

**Art. 127.** Consideram-se residências geminadas, duas ou mais unidades de moradias contíguas, que possuam uma parte comum.

**§ 1º.** Somente poderá ser desmembrados terreno com casas geminadas, quando:

- se situadas com a frente principal das duas ou mais unidades seja para o logradouro público,

- A parede comum das casas seja dupla, ou tijolo deitado, com espessura mínima de 0,20 cm (vinte centímetros)

- A testada principal do lote não seja inferior a 6,00 m (seis metros);

- A área do lote individual não seja inferior a 180,00 m<sup>2</sup>.

- deverá as casas, individualmente estarem enquadradas nos demais artigos deste código.

- os casos que acima não se enquadrarem, ficarão a critério do técnico da Prefeitura a apreciação e decisão.

**§ 2º.** Os demais parâmetros urbanísticos para as residências geminadas são os definidos pela lei de Zoneamento para a zona onde se situarem residencial em série.



**Subseção IV**  
**Casas Em Série**

**Art. 128** – Consideram-se residências em série o agrupamento de 3(três) ou mais moradias.

**Parágrafo Único** – O conjunto deverá atender às exigências, estabelecidas pela Lei do Uso do Solo, e cada unidade obedecer às normas estabelecidas neste Código .

**Art. 129** – As edificações de residência em serie, conforme suas características, são:

**1** – transversais ao alinhamento predial : cuja disposição exige a abertura de corredor de acesso, não podendo o número de unidades de moradia no mesmo alinhamento ser superior a 10(dez);

**2** – paralelas ao alinhamento predial : dispensam a abertura do corredor de acesso às unidades residências, devido à situação ao longo do logradouro público oficial.

**Art. 130** – As construções de residências em série, transversais ao alinhamento predial, deverão obedecer às seguintes condições:

**1** – o acesso de veículos e pedestres as unidades se fará por:

a) Quando as edificações estiverem situadas em um só lado do corredor de acesso:

- 5,00 m (cinco metros) de rua;
- mínimo de 1,00 m (um metro) de calçada;
- Portão de acesso a carros de 3,00 m (três metro) e de pedestres de mínimo de 1,00 m (um metro);

b) Quando as edificações estiverem situadas em ambos os lado do corredor de acesso:

- 6,00 m (seis metros) de rua;
- mínimo de 1,20 m (um metro e vinte) de calçada em ambos os lados;
- Portão de acesso a carros de 3,50 m (três metro e cinqüenta) e de pedestres de mínimo de 1,00 m (um metro);

**2** – quando houver mais de 5(cinco) unidades no mesmo alinhamento, será feito um bolsão de retorno cujo diâmetro deverá ser igual a 2(duas) vezes a largura do corredor de acesso ;

**3** – para cada unidade residencial deverá haver no mínimo 8,00 m (oito metros) de testada e uma área livre, equivalente à área de projeção da residência.

**4** – cada conjunto de 5(cinco) unidades terá uma área correspondente à projeção de uma residência, destinada a “play ground” de uso comum, coberto ou não.

**Parágrafo Único** – O terreno deverá permanecer em nome de um só proprietário ou em condomínio.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE COXIM / MS

---

**Art. 131** – As condições de residências em série, paralelas ao alinhamento predial, deverão obedecer às seguintes condições:

- 1** – não poderão ser em número superior a 20(vinte);
- 2** – cada unidade possuirá área livre igual à área de projeção da moradia;
- 3** – para cada 10(dez) unidade haverá área igual ao dobro da área de projeção de uma moradia, destinada a “play ground” de uso comum.

**Parágrafo Único** – A propriedade do imóvel só poderá ser desmembrada quando cada unidade estiver de acordo com as exigências da Lei do Uso do Solo.

### Subseção V

#### Das Habitações de Interesse Social

**Art. 132.** Considera-se habitação de interesse social a edificação residencial unifamiliar com área total de construção igual ou inferior a 70,00 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados).

**Art. 133.** O projeto e a construção de habitação de interesse social, embora devam observar as disposições deste Código, gozarão das seguintes vantagens:

- I** – apresentação de Projeto arquitetônico simplificado, e documentação com rápida tramitação e solução do pedido de licença;
- II** – caso seja projeto fornecido pela Prefeitura Municipal:
  - a)** assistência técnica, jurídica e administrativa da Prefeitura Municipal, que será gratuita;
  - b)** projeto arquitetônico e orientação para a execução da obra;
  - c)** orientação para instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas e outras medidas para facilitar a construção de edificações.

**Art. 134.** Para o licenciamento das construções de que trata este artigo, os prazos máximos estabelecidos neste Código serão reduzidos à metade.

### Subseção VI

#### Dos Estabelecimentos de Hospedagem (Residencial Transitório)

**Art. 135.** Os estabelecimentos de hospedagem deverão dispor, pelo menos, de compartimento, ambientes e locais para:

- I** – recepção ou espera;
- II** – dormitórios;
- III** – instalações sanitárias para os hóspedes;
- IV** – acesso e circulação de pessoas;
- V** – instalações de serviços;
- VI** – acesso e estacionamento de veículos;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE COXIM / MS

---

**VII** – instalações sanitárias e vestiários para empregados, separados por sexo;

**VIII** – entrada de serviço independente da entrada de hóspedes;

**IX** – local para depósito de lixo no pavimento térreo;

**X** – equipamento de incêndios nas áreas comuns.

§ 1º. A partir de 3 (três) pavimentos será obrigatória a instalação de elevadores.

§ 2º. Quando não houver instalação sanitária ligada ao quarto, este deverá ter lavatório com água corrente.

§ 3º. As edificações destinadas a hotéis ficam dispensadas do inciso I mencionado no caput deste artigo.

### Seção III

#### Das Edificações Destinadas ao Comércio, Serviços e Atividades Profissionais.

**Art. 136.** Além das disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis, as edificações destinadas ao comércio, serviços e atividades profissionais deverão ser dotadas de:

**I** – reservatório de água de acordo com as exigências do órgão ou empresa concessionária local de abastecimento de água;

**II** – instalações coletoras de lixo nas condições exigidas para os edifícios multifamiliares, quando tiverem mais de 2 (dois) pavimentos;

**III** – equipamentos de prevenção contra incêndio nas áreas comuns;

**IV** – instalações sanitárias privativas em lojas ou salas com área igual ou superior a 20,00 m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados);

**V** – instalações sanitárias separadas para cada sexo, calculadas na razão de um sanitário para cada 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área útil.

**Parágrafo único.** A natureza dos revestimentos do piso e das paredes das edificações destinadas ao comércio dependerá da atividade a ser desenvolvida, devendo ser executados de acordo com a legislação sanitária.

### Subseção I

#### Das Salas e Lojas

**Art. 137.** As lojas situadas em conjunto de lojas, galerias, centros comerciais, além das disposições deste Código, deverão ter:

**I** – área mínima de 12 m<sup>2</sup> (doze metros quadrados);

**II** – saída de até 60 m (sessenta metros) de qualquer ponto;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE COXIM / MS

---

**III** – instalações sanitárias coletivas, além das privativas, separadas por sexo, observando cálculo de lotação do pavimento, na proporção de 1 (uma) para cada 35 (trinta e cinco) pessoas.

**Parágrafo único.** As lojas internas poderão ser ventiladas e iluminadas através da galeria, desde que possuam sistema complementar de ventilação mecânica.

### Subseção II

#### Dos Depósitos e dos Almoxarifados

**Art. 138.** Os depósitos ou almoxarifados deverão possuir sistema de ventilação efetiva correspondente a 1/20 (um vinte avos) da área do piso.

**Art. 139.** Os depósitos, quando permitirem acesso ao público, sujeitam-se às exigências deste Código para as lojas.

**Parágrafo único.** Os depósitos de inflamáveis e explosivos atenderão, além das disposições desta Seção, às normas federais e estaduais aplicáveis e à legislação municipal sobre o uso do solo.

### Subseção III

#### Dos Locais de Preparo e Consumo de Alimentos de Uso Coletivo

**Art. 140.** Os locais de preparo e consumo de alimentos deverão ter aberturas externas ou sistema de exaustão.

**Art. 141.** Os fogões e fornos de uso coletivo deverão ser dotados de coifas e exaustores.

**Parágrafo único.** Nos bares, cafés, restaurantes, confeitarias e congêneres, as instalações sanitárias deverão estar localizadas de tal forma que permitam sua utilização pelo público.

**Art. 142.** Em qualquer estabelecimento comercial, os locais onde houver preparo, manipulação ou depósito de alimentos deverão ter piso e paredes, até a altura mínima de 2,00 m (dois metros), revestidos com material, resistente, lavável e impermeável.

**Parágrafo único.** Os açougues, peixarias e estabelecimentos congêneres deverão ter água corrente, ser dotados de pias e não ter comunicação direta com os compartimentos destinados à habitação.





#### **Subseção IV**

##### **Dos Postos de Serviços de Veículos**

**Art. 143.** Os terrenos para instalação dos postos de serviços de que se trata o artigo anterior deverão atender às condições seguintes:

- I** – ter área mínima de 700 m<sup>2</sup> (setecentos metros quadrados);
- II** – possuir testada voltada para o logradouro público de no mínimo 25 m (vinte e cinco metros);
- III** – quando situados em esquina, possuirão pelo menos uma de suas testadas com o mínimo de 25 m (vinte e cinco metros);
- IV** – distância mínima de 500 m (quinhentos metros) de qualquer outro posto existente;
- V** – rebaixamento de meio-fios conforme orientação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Sustentável e Infra-estrutura;
- VI** – distância de no mínimo de 200 m (duzentos metros) dos limites de escolas, quartéis, asilos, hospitais e clínicas de saúde.

**Art. 144.** Nas edificações para postos de abastecimento de combustível, serão observadas, além das normas desta Seção, as das legislações federal, estadual e municipal pertinentes.

**Art. 145.** A limpeza, lavagem e lubrificação de veículos devem ser feitas em boxes isolados, de modo a impedir que a sujeira e as águas sejam levadas para o logradouro ou neste se acumulem.

**Parágrafo único.** As águas servidas serão conduzidas a caixa de retenção de óleo, antes de serem lançadas na rede geral, conforme legislação específica do órgão competente.

**Art. 146.** Os tanques de combustível deverão guardar afastamentos mínimos de 5 m (cinco metros) do alinhamento e de 4 m (quatro metros) das divisas do terreno.

**Art. 147.** A edificação deverá possuir instalações ou construções de tal natureza que as propriedades vizinhas ou logradouros públicos não sejam molestados pelos ruídos, vapores, jatos e aspersão de água ou óleo dos serviços de lubrificação e lavagens.

**Art. 148.** Deverão existir ralos com grades em todo o alinhamento voltado para os passeios públicos.

#### **Subseção V**

##### **Das Oficinas**

**Art. 149.** As edificações mencionadas no artigo anterior deverão atender além das normas estaduais e federais às condições seguintes:



- I – ter instalações sanitárias adequadas para os empregados;
- II – as oficinas de reparos ou consertos de veículos deverão dispor de espaço para recolhimento ou espera de todos os veículos dentro do imóvel, bem como para trabalho nos mesmos;
- III – quando possuírem serviços de pintura, estes deverão ser executados em compartimento próprio, para evitar dispersão de emulsão de tinta, solventes, ou outros produtos nos setores vizinhos.

#### **Seção IV**

##### **Das Edificações Industriais**

**Art. 150.** Para a construção, reforma ou adaptação de prédios para uso industrial, além das exigências deste Código, deve-se observar o disposto em legislação federal, estadual e municipal pertinente.

**Parágrafo único.** Para fins de localização de atividades industriais, deverá ser observado o disposto na lei de Zoneamento.

**Art. 151.** As edificações industriais sujeitam-se às seguintes exigências:

- I – as paredes situadas nas divisas do terreno deverão elevar-se a 1,00 m (um metro) acima da cobertura;
- II – possuir instalações sanitárias compatíveis com o exigido na legislação federal relativa à segurança e medicina do trabalho;
- III – os espaços destinados a copa, cozinha, despensa, refeitório, ambulatório e lazer não poderão ter comunicação direta com o local de trabalho, vestiário e sanitário;
- IV – ter sinalização de advertência contra perigo;
- V – os equipamentos geradores de calor devem ficar afastados pelo menos 1 m (um metro) das paredes e da cobertura quando localizados em compartimentos especiais com tratamento isolante;
- VI – os esgotos químicos serão tratados, antes de seus lançamentos em galerias;
- VII – as escadas e entrepisos devem ser construídos com material incombustível.

#### **Seção V**

##### **Das Edificações Institucionais**

**Art. 152.** As edificações institucionais atenderão as exigências deste Código naquilo que lhes for aplicável e as desta Seção.

**Art. 153.** As edificações institucionais deverão possuir obrigatoriamente condições técnico-construtivas que assegurem aos portadores de necessidades especiais pleno acesso e circulação nas suas dependências.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE COXIM / MS**

---

### **Subseção I**

#### **Dos Estabelecimentos de Ensino e Creche**

**Art. 154.** As áreas de acesso e circulação deverão sem prejuízo das normas relativas à segurança previstas neste Código, atender às seguintes condições:

**I** – locais de entrada e saída serão dimensionadas de acordo com o cálculo da lotação das edificações e terão largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);

**II** – os espaços de acesso e circulação de pessoas, tais como vestibulos, corredores e passagens de uso comum e coletivo, terão largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), quando houver salas apenas de um lado e de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) quando houver salas de ambos os lados;

**Art. 155.** As edificações deverão dispor de instalações sanitárias para uso dos alunos e dos empregados, devidamente separadas por sexo, na proporção de um para cada grupo de 40 (quarenta) pessoas.

**Art. 156.** As salas de aula não poderão ter comprimento superior a 2 (duas) vezes a largura.

**Art. 157.** A distância de qualquer sala de aula, trabalho, leitura, esporte ou recreação até a instalação sanitária mais próxima não deverá ser superior a 60 m (sessenta metros).

**Art. 158.** As creches deverão apresentar condições técnico-construtivas compatíveis com as características do grupo etário que compõe sua clientela.

**§ 1º.** As instalações sanitárias, interruptores de luz, portas, bancadas, demais elementos construtivos e o mobiliário deverão permitir utilização pelas crianças de até 4 (quatro) anos.

**§ 2º.** Será exigida área livre externa de recreação, arborizada, com área proporcional à capacidade prevista e nunca inferior a 50,00 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados).

**§ 3º.** A ligação entre níveis diferentes da edificação será feita preferencialmente por meio de rampas.

### **Subseção II**

#### **Dos Locais de Reunião e de Espetáculos**

**Art. 159º** As edificações destinadas a locais de reunião, além das exigências constantes deste Código, sujeitam-se às seguintes:

**I** – 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;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE COXIM / MS

---

**II** – as portas de saída abrir-se-ão para fora e serão de ferragem contra fogo e lisas, sem nenhum tipo de saliência ou relevo que possam vir a ferir os transeuntes;

**III** – os vãos de entrada e saída deverão ser independentes e ter largura mínima de 2 m (dois metros);

**IV** – as portas de acesso ao recinto deverão distar um mínimo de 3 m (três metros) da entrada da edificação, quando esta se situar no alinhamento dos logradouros;

**V** – as passagens longitudinais poderão ter declividade de até 12% (doze por cento) e para declividade superiores, terão todos os degraus com a mesma largura;

**VI** – possuir dispositivos de sinalização das saídas de emergências;

**VII** – 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;

**VIII** – quando houver guichês para venda de ingresso, deverão estar situados de tal forma a evitar filas do público no logradouro.

**Art. 160.** Os recintos deverão dispor de instalações sanitárias separadas por sexo, de acordo com o cálculo da lotação (1 para 100).

**Art. 161.** os locais de reunião de pessoas, quando destinados à realização de espetáculos, divertimentos ou atividades que tornem indispensáveis o fechamento das aberturas para o exterior, deverão dispor da instalação de ar condicionado.

### Subseção III

#### Dos Estabelecimentos Hospitalares e Laboratórios

**Art. 162.** As edificações destinadas a estabelecimentos hospitalares e laboratórios de análise e pesquisa devem obedecer às condições estabelecidas pela legislação na área de saúde competente.

### Seção VI

#### Das Edificações Mistas

**Art. 163.** Caracteriza-se a edificação mista pela existência de:

**I** – superposição ou intercalação de andares com usos diversos;

**II** – áreas ou instalações comuns a diferentes usos;

**III** – possuírem acesso independente.

**Parágrafo único.** Uma mesma edificação somente poderá conter diferentes usos, quando nenhum deles puser em risco a segurança, higiene e salubridade dos usuários, nem lhes causar incômodo, além de serem admitidos pela legislação municipal sobre o uso do solo.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE COXIM / MS

---

**Art. 164.** As exigências previstas nesta Seção referem-se ao agrupamento, na mesma edificação, de diferentes usos, autônomos ou distintos, não alcançando as destinações notoriamente acessórias do uso principal da edificação, tais como:

- I** – residência do guarda ou zelador, em edificações não residenciais;
- II** – restaurantes, lanchonetes ou bares de utilização restrita ou privativa em hospitais, escolas, indústrias e outras;
- III** – ambulatórios ou serviços de saúde em edificações para escolas, locais de reuniões esportivas, oficinas, indústrias e outras atividades;
- IV** – depósito de combustível em oficina, indústrias e outras atividades.

**Art. 165.** Para aprovação dos projetos de edificação de uso misto, além das disposições deste Código que lhes foram aplicáveis em cada caso, deverão ser dotadas de:

- I** – reservatório de água, de acordo com as exigências do órgão ou empresa encarregada do abastecimento de água, totalmente independente da parte residencial, quando houver;
- II** – acessos independente para cada tipo de uso.

**Art. 166.** A aprovação dos projetos de edificação de que trata esta Seção ficará sujeita a lei de Zoneamento.

### CAPÍTULO VII DAS INSTALAÇÕES COMPLEMENTARES

**Art. 167.** As instalações complementares são as executadas, em decorrência ou como complemento de edificação e compreende entre outras, as seguintes:

- I** – passagens cobertas;
- II** – chaminés;
- III** – pérgulas;
- IV** – portarias, guaritas e bilheterias;
- V** – porões e sótãos;
- VII** – piscinas.

**Parágrafo único.** As instalações a que se refere este artigo deverão obedecer às disposições deste Capítulo, ainda que apresentem isoladas das edificações.

#### Seção I Das Chaminés

**Art. 168.** As chaminés para uso industrial deverão elevar-se pelo menos, a 5 m (cinco metros) acima do ponto mais alto das coberturas de edificações existente, na data de aprovação do projeto, dentro de um raio de 50 m (cinquenta metros) a partir do centro da chaminé.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE COXIM / MS

---

**Parágrafo único.** As chaminés não deverão expelir fagulhas, fuligem ou outras partículas que fiquem em suspensão nos gases; para tanto, deverão dispor, se necessário, de aparelhamento especial para conter tais efeitos.

**Art. 169.** Os trechos das chaminés compreendidos entre o forro e o telhado, bem como os que atravessarem ou ficarem justapostos a paredes, forros ou outros elementos, devem ser construídos em material isolante térmico.

**Art. 170.** As chaminés de laterais e de forros e aquelas destinadas à exaustão de gases em geral que deverão:

- I – guardar o afastamento mínimo de 1 m (um metro) das divisas do terreno;
- II – elevar-se, pelo menos, a 1 m (um metro) acima da cobertura da parte da edificação onde estiverem situadas.

### Seção II

#### Das Portarias, Das Guaritas e das Bilheterias

**Art. 171.** As guaritas e bilheterias, quando justificadas pela categoria da edificação, poderão ser construídas na área de afastamento obrigatório e obedecerão ao disposto neste Código no que couber.

### Seção III

#### Dos Sótãos

**Art. 172.** Os sótãos sujeitam-se às exigências deste Código, em função da destinação dada aos seus compartimentos.

**Parágrafo único.** Admite-se para sótãos, quando utilizados como compartimentos de permanência prolongada, um pé-direito mínimo de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros).

### Seção IV

#### Dos Subsolos e dos Porões

**Art. 173.** No caso da utilização do subsolo e porões nas edificações, deverá ser observado:

- I – quando sua utilização for para garagens, lazer, despejo ou depósito, não será computado como pavimento;
- II – quando o subsolo for utilizado para compartimento de permanência prolongada, desde que se atenda às condições mínimas necessárias para ventilação exigidas nesta Lei, será computado como pavimento.



**Seção V**  
**Das Edículas**

**Art. 174.** É permitida a construção de edícula, na divisa de fundo do lote, e será incluída no cálculo da taxa de ocupação.

**CAPÍTULO VIII**  
**DAS SANÇÕES**

**Art. 175.** As infrações aos dispostos deste Código serão punidas com as seguintes sanções:

- I** – multa;
- II** – apreensão de material;
- III** – embargo de obra;
- IV** – interdição de edificação ou dependência;
- V** – demolição.

**§ 1º.** A imposição das sanções não se sujeita à ordem em que estão relacionadas neste artigo.

**§ 2º.** A aplicação de uma das sanções previstas neste artigo não prejudica a aplicação de outra, se cabível.

**Art. 176.** A aplicação de sanção de qualquer natureza não exonera o infrator do cumprimento da obrigação a que esteja sujeito, nos termos deste Código.

**Art. 177.** Pelas infrações às disposições deste Código serão aplicadas ao projetista, ao proprietário e ao responsável técnico pela obra, conforme o caso, as seguintes sanções:

- I** – falseamento de medidas, cotas e demais indicações do projeto: multa ao projetista, de 1 (uma) a 300 (trezentas) UFM's;
- II** – viciamento do projeto aprovado, introduzindo-lhe alterações de qualquer espécie: multa ao proprietário de 1 (uma) a 300 (trezentas) UFM's;
- III** – execução da obra sem licença ou com inobservância das condições do alvará: multa ao proprietário de 1 (uma) a 300 (trezentas) UFM's; multa ao responsável técnico de 1 (uma) a 300 (trezentas) UFM's e embargo da obra;
- IV** – a não observância das notas de alinhamento e nivelamento: multa ao proprietário e ao responsável técnico, de 1 (uma) a 300 (trezentas) UFM's, embargo e demolição;
- V** – execução de obra em desacordo com o projeto aprovado ou com alteração dos elementos geométricos essenciais: multa ao construtor e ao proprietário, de 1 (uma) a 300 (trezentas) UFM's, embargo e demolição;
- VI** – falta do projeto aprovado e dos documentos exigidos no local da obra: multa ao responsável técnico, de 1 (uma) a 300 (trezentas) UFM's;





## **PREFEITURA MUNICIPAL DE COXIM / MS**

---

**VII** – inobservância das prescrições sobre andaimes ou tapumes: multa ao responsável técnico de 1 (uma) a 300 (trezentas) UFMs e embargo da obra;

**VIII** – colocação de material no passeio ou via pública: multa ao responsável técnico e ao proprietário de 1 (uma) a 300 (trezentas) UFMs e apreensão do material;

**IX** – paralisação da obra por mais de 30 (trinta) dias consecutivos sem comunicação à Prefeitura: multa ao responsável técnico e ao proprietário de 1 (uma) a 300 (trezentas) UFMs;

**X** – ocupação de edificação para a qual não tenha sido concedido o habite-se: multa ao proprietário de 1 (uma) a 300 (trezentas) UFMs e interdição da edificação;

**XI** – início de obra sem que por ela se responsabilize profissional legalmente habilitado, quando indispensável: multa ao proprietário de 1 (uma) a 300 (trezentas) UFMs e embargo da obra;

**XII** – construção ou instalação executadas de maneira a por em risco sua segurança ou a de pessoas: multa ao responsável técnico de 1 (uma) a 300 (trezentas) UFMs; embargo e demolição;

**XIII** – ameaça à segurança pública ou ao próprio pessoal empregado nos serviços: multa ao responsável técnico de 1 (uma) a 300 (trezentas) UFMs; embargo e demolição;

**XIV** – ameaça à segurança ou estabilidade da obra em execução: multa ao responsável técnico de 1 (uma) a 300 (trezentas) UFMs; embargo e demolição;

**XV** – inobservância das predições constantes deste Código no tocante à mudança de responsável técnico pela obra: multa ao proprietário de 1 (uma) a 300 (trezentas) UFMs e embargo da obra;

**XVI** – não atendimento à intimação para construção, reparação ou reconstrução de vedações e passeios: multa ao proprietário de 1 (uma) a 300 (trezentas) UFMs.

**Art. 178.** As infrações ao disposto neste Código, para as quais não haja combinação especial de sanção, será imposta multa de 10 (dez) UFMs.

### **Seção I**

#### **Das Multas**

**Art. 179.** As multas previstas neste Código serão calculadas com base em múltiplos inteiros da “Unidade Fiscal do Município – UFM”.

**Art. 180.** A aplicação da multa poderá ter lugar em qualquer época, durante ou depois de constatada a infração.

**Art. 181.** A multa será cobrada judicialmente se o infrator se recusar a pagá-la no prazo legal.

**§ 1º.** A multa não paga no prazo legal será inscrita em dívida ativa.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE COXIM / MS**

---

**§ 2º.** Os infratores que estiverem em débito relativo à multa não paga não poderão receber quaisquer quantias ou créditos que tiverem com a Prefeitura Municipal, participar de licitações, celebrar contratos ou termos de qualquer natureza ou transacionar, a qualquer título com a Administração Municipal.

**Art. 182.** Nas reincidências, as multas cabíveis serão aplicadas em dobro.

**Parágrafo único.** Reincidente é aquele que violar preceito deste Código por cuja infração já tiver sido autuado e multado.

### **Seção II**

#### **Da Apreensão de Material**

**Art. 183.** O material de construção depositado sobre o passeio ou a via pública poderá ser apreendido pela Prefeitura Municipal e removido para o Depósito Municipal.

**§ 1º.** O proprietário da obra poderá, dentro do prazo de 3 (três) dias, retirar o material apreendido, mediante o pagamento de multa devida e das despesas do transporte.

**§ 2º.** Esgotado o prazo referido no parágrafo anterior, a Prefeitura Municipal promoverá o leilão do material apreendido, colocando à disposição do proprietário da obra o produto da venda, deduzindo o valor da multa e das despesas incorridas.

### **Seção III**

#### **Do Embargo da Obra**

**Art. 184.** A obra será embargada nos casos previstos neste Código.

**Parágrafo único.** Verificada a infração que autorize o embargo, o responsável será intimado a regularizá-la em prazo não inferior a 10 (dez) nem superior a 60 (sessenta) dias.

### **Seção IV**

#### **Da Interdição**

**Art. 185º.** A edificação, ou qualquer das suas dependências, poderá ser interditada, com impedimento de sua ocupação, nos seguintes casos:

**I –** se for para fim diverso do declarado no respectivo projeto aprovado, verificado o fato pela fiscalização da Prefeitura Municipal ou pelo Corpo de Bombeiros;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE COXIM / MS

---

**II** – se o proprietário não fizer, no prazo que lhe for assinalado, os consertos ou reparos julgados necessários à segurança do imóvel em inspeção procedida pela Prefeitura Municipal ou pelo corpo de Bombeiros.

**Art. 186** – Constatada a infração que autoriza a interdição, o proprietário da edificação será intimado a regularizar a situação, em prazo não inferior a 30 (trinta) dias nem superior a 90 (noventa) dias.

**Parágrafo único.** O prazo mínimo estabelecido neste artigo não prevalecerá no caso de a infração constatada oferecer risco para a segurança dos usuários da edificação ou de outras pessoas.

**Art. 187.** Não atendida a intimação no prazo assinalado, será expedido auto de interdição da edificação ou de sua dependência, que permanecerá interditada até a regularização da infração e o pagamento da multa cabível.

### **Seção V** **Da Demolição**

**Art. 188.** A demolição total ou parcial imposta nos seguintes casos:

**I** – construção clandestina, entendendo-se como tal àquela que não possua o necessário alvará de construção;

**II** – construção feita sem observância das cotas de afastamento obrigatório, do alinhamento ou nivelamento fornecidos pela Prefeitura Municipal, ou sem as respectivas notas ou, ainda, desrespeito ao projeto aprovado nos seus elementos essenciais;

**III** – obra julgada em risco, quando o proprietário não tomar a providência que a Prefeitura Municipal exigir para a sua segurança;

**IV** – construção que ameace ruína, quando o proprietário não demoli-la ou repara-la no prazo fixado pela Prefeitura.

**Parágrafo único.** O auto de demolição fixará prazo não inferior a 5 (cinco) dias nem superior a 15 (quinze) dias, ressalvo o disposto no art. 182.

**Art. 189.** A demolição não será imposta, no caso do inciso I do artigo anterior, se o proprietário, submetendo à Prefeitura Municipal o projeto da construção, dentro do prazo fixado para a demolição, demonstrar:

**I** – que a construção observa o disposto neste Código;

**II** – que, embora não observado, poderá sofrer modificações que satisfaçam as exigências deste Código e que tem condições de realizá-las.

**Parágrafo único.** Na hipótese deste artigo, após verificação de construção ou do projeto das modificações, será expedido pela Prefeitura Municipal o respectivo alvará, mediante pagamento prévio da multa e emolumentos devidos.

**Art. 190.** Constatada a ameaça de ruína, intimar-se-ão imediatamente os moradores de prédio, quando houver, para desocupa-lo em 24 (vinte e quatro) horas.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE COXIM / MS

---

**Parágrafo único.** O proprietário será, em seguida, intimado a promover a demolição ou as reparações que foram consideradas necessárias, dentro das 24 (vinte e quatro) horas seguintes.

**Art. 191.** Não sendo atendida a intimação para demolição, em qualquer caso, esta poderá ser efetuada pela Prefeitura Municipal, correndo por conta do proprietário as despesas dela decorrentes.

### CAPÍTULO IX

#### DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

##### Seção I

##### Do Auto de Infração

**Art. 192.** O auto de infração será lavrado pelo agente da fiscalização da Prefeitura Municipal, em formulário oficial do Poder Executivo, em 3 (três) vias e deverá conter:

- I** – o endereço da obra ou edificação;
- II** – o número e a data do alvará de licença;
- III** – o nome do proprietário, do construtor e do responsável técnico;
- IV** – a descrição da ocorrência que constitui infração a este Código;
- V** – o preceito legal infringido;
- VI** – a multa aplicada;
- VII** – a intimação para a correção da irregularidade, dentro do prazo fixado;
- VIII** – a notificação para o pagamento da multa ou apresentação de defesa dentro do prazo legal;
- IX** – a identificação e assinatura do autuante e do autuado, e de testemunhas, se houver;

**§ 1º.** A primeira via do auto, será entregue ao autuado e a segunda via servirá para a abertura de processo administrativo, permanecendo a última no talonário próprio, em poder do fiscal.

**§ 2º.** As omissões ou incorreções do auto não acarretarão sua nulidade quando do processo constarem elementos suficientes para a identificação da infração e do infrator.

**§ 3º.** No caso de ausência do autuado ou de sua recusa em assinar o auto de infração, o autuante fará menção dessas circunstâncias no auto, colhendo a assinatura de pelo menos 1 (uma) testemunha.

**Art. 193.** Quando incompetente para autuar, o servidor municipal e o agente da fiscalização do Corpo de Bombeiros devem, e qualquer pessoa pode, representar contra toda ação ou omissão contrária a disposição deste Código.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE COXIM / MS**

---

**§ 1º.** A representação, feita por escrito, mencionará, em letra legível, o nome, a profissão, o endereço do seu autor, os elementos ou circunstâncias em razão das quais se tornou conhecida à infração, as eventuais provas, e deverá ser assinada.

**§ 2º.** Recebida à representação, a autoridade competente providenciará imediatamente as diligências para verificar a respectiva veracidade e, conforme couber, autuará o infrator ou arquivará a representação.

### **Seção II**

#### **Dos Autos de Embargo, de Interdição e de Demolição**

**Art. 194.** O auto de embargo, demolição ou interdição será lavrado pelo agente fiscal, após a decisão da autoridade competente e obedecerá às disposições da seção anterior.

### **Seção III**

#### **Da Defesa do Autuado**

**Art. 195.** O autuado terá o prazo de 10 (dez) dias para apresentar defesa contra a autuação, contado da data do recebimento da notificação.

**Art. 196.** A defesa far-se-á por petição, facultada de documentos e será anexada ao processo administrativo iniciado pelo órgão municipal competente.

**Art. 197.** A apresentação de defesa no prazo legal suspenderá a exigibilidade da multa até decisão de autoridade administrativa competente.

### **Seção IV**

#### **Da Decisão Administrativa**

**Art. 198.** O processo administrativo, uma vez decorrido o prazo para a apresentação da defesa, será imediatamente encaminhado à autoridade competente.

**Parágrafo único.** Se entender necessário, a autoridade julgadora poderá determinar a realização da diligência, para esclarecer questão duvidosa, bem como solicitar o parecer da Assessoria Jurídica do Município.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE COXIM / MS

---

### Seção V Do Recurso

**Art. 199.** Da decisão de primeira instância caberá recurso para o órgão competente municipal, sem efeito suspensivo, no prazo de 5 (cinco) dias.

**Art. 200.** O recurso far-se-á por petição, facultada a juntada de documentos.

**Parágrafo único.** 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.

**Art. 201.** Nenhum recurso será recebido de não estiver acompanhado de comprovante do pagamento da multa aplicada, quando cabível.

**Art. 202.** A decisão do Poder Executivo Municipal é irrecorrível e será publicada no jornal que veicular o expediente da prefeitura.

### Seção VI Dos Efeitos das Decisões

**Art. 203.** A decisão definitiva, quando mantiver autuação, produz os seguintes efeitos, conforme o caso:

- I – autoriza a inscrição das multas em dívida ativa e a subsequente cobrança judicial;
- II – autoriza a demolição do imóvel;
- III – mantém o embargo de obra ou a interdição de edificação, até a correção da irregularidade constatada.

**Art. 204.** A decisão que tornar insubsistente a autuação produz os seguintes efeitos, conforme o caso:

- I – autoriza o autuado a receber a devolução da multa paga indevidamente, no prazo de 10 (dez) dias após requere-la;
- II – suspende a demolição do imóvel;
- III – retira o embargo de obra ou a interdição de edificação.

## CAPÍTULO X DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 205.** O Poder Executivo expedirá os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância das disposições deste Código.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE COXIM / MS

---

**Art. 206.** Os prazos previstos neste Código contar-se-ão em dias corridos, excluindo o dia do começo e incluindo o do vencimento.

**§ 1º.** Considera-se prorrogado o prazo até o primeiro dia útil se o vencimento cair em feriado ou em dia em que:

- I – não houver expediente no setor competente;
- II – o expediente do setor competente for encerrado antes da hora normal.

**§ 2º.** Os prazos somente começam a correr a partir do primeiro dia útil após a notificação.

**Art. 207.** Para efeito deste Código, entende-se por Unidade Fiscal do Município (UFM) o padrão monetário fixado por ato do Poder Executivo Municipal.

**Parágrafo único.** A Unidade Fiscal do Município (UFM) é a vigente na data em que a multa for recebida.

**Art. 208.** Aplicar-se-á, no que couber, o procedimento administrativo estabelecido no Capítulo IX para as reclamações contra quaisquer atos praticados pelas autoridades administrativas com base neste Código.

**Art. 209.** A numeração de qualquer prédio ou unidade residencial será estabelecida pela Prefeitura Municipal.

**Art. 210.** É obrigação do proprietário à colocação de placa de numeração que deverá ser fixada em lugar bem visível.

**Art. 211.** É obrigação do proprietário a colocação da placa da obra indicando:

- I – endereço completo;
- II – nome do proprietário;
- III – nome do responsável técnico.

**Art. 212.** Fazem parte integrante deste Código os seguintes Anexos:

- Anexo I – GLOSSÁRIO
- Anexo II – FIGURAS I
- Anexo III – FIGURAS I
- Anexo IV – QUADRO I

**Art. 213º.** Os imóveis, proprietários de imóveis, profissionais ligados a área, empresas, prestadores de serviços e demais componentes atingidos por esta lei e que estejam contrariando os dispositivos deste código têm o prazo de cento e vinte dias para regularizar sua situação.

**Art. 214º.** As exigências contidas nesta lei não dispensa a população em geral de cumprir os dispositivos legais estabelecidos por leis federais e estaduais.





## **PREFEITURA MUNICIPAL DE COXIM / MS**

---

**Art.215.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 367/77 de 30 de Maio de 1977.

Gabinete do Prefeito, 18 de dezembro de 2007.

**Engº Agrº MOACIR KOHL**  
**Prefeito Municipal**  
**Coxim/MS**



**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR  
DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES  
Anexos**



## **ANEXO I GLOSSÁRIO**

### **ACRÉSCIMO**

Aumento de uma edificação quer no sentido vertical, quer no sentido horizontal, realizado após a conclusão da mesma.

### **AFASTAMENTO (OU RECUO)**

Distância entre a construção e as divisas do lote que está localizada, podendo ser frontal, lateral ou de fundos.

### **ALINHAMENTO**

Linha divisória legal projetada, locada ou indicada pela Prefeitura Municipal, para marcar o limite entre lotes ou entre o lote e o logradouro público.

### **ALTURA DA EDIFICAÇÃO**

Distância vertical medida do nível do passeio, junto à fachada, até o ponto mais elevado da edificação.

### **ALPENDRE**

Área aberta coberta saliente da edificação, cuja cobertura é sustentada por si só ou apoiada por colunas, pilares ou consolos sobre portas ou vãos.

### **ALVARÁ DE LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO**

Autorização expedida pela autoridade municipal para execução de obras de construção, modificação, reforma ou demolição.

### **ALVENARIA**

Processo construtivo que utiliza blocos de concreto, tijolos ou pedras rejuntadas ou não com argamassa.

### **ANDAIME**

Estrado provisório de madeira ou material metálico destinado a sustentar operários e materiais, durante a execução das construções.

### **APROVAÇÃO DE UM PROJETO**

Ato administrativo indispensável para a expedição do alvará.

### **ÁREA CONSTRUÍDA**

É a soma das áreas cobertas dos pisos utilizáveis, subdividindo-se em:

**ÁREA ÚTIL CONSTRUÍDA:** Superfície utilizável de uma edificação, fechada por paredes;

**ÁREA ABERTA CONSTRUÍDA:** alpendre, varanda aberta ou fechada no máximo por duas paredes.



### **ÁREA LIVRE**

Superfície do lote não ocupada pela projeção horizontal da edificação.

### **ÁREA "Non Edificandi"**

É a área na qual a legislação, em vigor nada permite construir ou edificar.

### **AUTO DE INFRAÇÃO**

É o instrumento descritivo de ocorrência que, por sua natureza, características e demais aspectos peculiares, denote o cometimento de irregularidades que constituam infração a dispositivos da Lei.

### **BALANÇO**

Avanço da construção sobre o alinhamento do pavimento térreo.

### **BEIRAL**

Prolongamento do telhado, além da prumada das paredes.

### **CALÇADA DE PRÉDIO**

Revestimento de material resistente e impermeável de uma faixa de terreno de propriedade particular situado ao redor do edifício e junto as paredes do perímetro.

### **CASA GEMINADA**

Aquela que tem uma de suas paredes comum à de outra unidade familiar.

### **COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO**

Relação entre a soma das áreas construídas computáveis, e a área total do terreno em que se situa a edificação.

**CONFRONTAÇÕES:** limites, extremas de um prédio com outro; lados por onde um imóvel se defronta com o contíguo.

### **CONSTRUÇÃO**

É, de um modo geral, a realização de obra nova.

### **COPA**

Compartimento auxiliar da cozinha

### **CORREDOR**

Compartimento de circulação entre as dependências de uma edificação.

### **COTA**

Número que exprime, em metros ou outra unidade de comprimento, distâncias verticais ou horizontais.

### **COZINHA**

Compartimento onde são preparados os alimentos.

### **DECLIVIDADE**

Inclinação do terreno



### **DEMOLIÇÃO**

Total ou parcial derrubamento de uma edificação.

### **DEPENDÊNCIA**

Cada uma das partes que compõe uma unidade domiciliar.

### **DEPÓSITO**

Edificação ou compartimento destinado a estocagem, guarda e distribuição por atacado dos mais diversos produtos.

### **DEPÓSITO DOMÉSTICO**

Compartimento de uma edificação destinado a guarda de utensílios domésticos.

### **DIVISA**

Linha limítrofe de um lote ou terreno.

### **EDÍCULA**

Construção situada no fundo do lote.

### **EDIFICAÇÃO**

Obra / construção.

### **EDIFICAÇÃO CLANDESTINA**

É a edificação feita sem aprovação da Prefeitura Municipal de Coxim.

### **EDIFICAÇÃO IRREGULAR**

É a edificação executada em desconformidade com o projeto aprovado.

### **EDIFICAÇÃO PROVISÓRIA**

É aquela de caráter não permanente que servirá como canteiro de obras, incluindo alojamento de pessoal, casa de guarda, sanitários e toda construção necessária ao desenvolvimento de uma obra, bem como aquela de caráter não permanente que servirá para eventos públicos transitórios. Tais edificações serão autorizadas por tempo determinado, exceto quando para canteiro de obra cujo tempo será, no máximo, o tempo da obra, devendo ser demolidas após a sua utilização.

**EDIFICAÇÃO TRANSITÓRIA:** aquela de caráter não permanente, passível de montagem, desmontagem e transporte.

### **ELEVADOR**

Máquina que executa o transporte vertical de pessoas e mercadorias.

### **EMBARGO**

Paralisação de uma construção em decorrência de determinações administrativas e judiciais.

### **ESCALA**

Razão da semelhança entre o desenho e o objeto que ele representa.



### **ESPELHO**

Parte vertical do degrau da escada.

### **ESPELHO D'ÁGUA**

Tanque artificial de caráter decorativo, com no máximo 0,50 m (cinquenta centímetros) de profundidade e com equipamento de circulação de água.

### **ESQUADRIA**

Termo genérico para indicar porta, janela, caixilho e veneziana.

### **ESTABELECIMENTOS DE ENSINO**

São as edificações destinadas a escolas, salas de aula, trabalhos e leitura, bem como laboratórios escolares, bibliotecas e similares.

### **ESTABELECIMENTOS DE HOSPEDAGEM**

São as edificações destinadas a apart-hotéis, hotéis, pensões, pousadas, albergues, motéis e similares, que se destinam à residência temporária com prestação de serviços.

### **FACHADA**

Elevação das partes externas de uma edificação.

### **FOSSA SÉPTICA OU FOSSA SANITÁRIA**

Tanque de concreto ou de alvenaria em que se deposita o afluente do esgoto e onde a matéria orgânica sofre o processo de mineralização.

### **FUNDAÇÃO**

Parte da estrutura localizada abaixo do nível do solo e que tem por função distribuir as cargas ou esforços da edificação pelo terreno.

### **GABARITOS**

Dimensão previamente fixada que determina largura de logradouro, altura de edificação, etc.

### **GALPÃO**

Construção constituída por uma cobertura fechada total ou parcialmente, pelo menos em três de suas faces por meio de paredes ou tapumes, não podendo servir para uso residencial.

### **HABITAÇÃO**

Economia domiciliar, Residência.

### **HABITAÇÃO POPULAR**

Habitação de tipo econômico, edificada com finalidade social, e regida por regulamentação específica.

### **HABITE-SE (OU CERTIFICADO DE CONCLUSÃO)**

É o ato administrativo através do qual é expedida pela Prefeitura Municipal a autorização para a ocupação de edificação nova ou reformada.



### **ÍNDICE DE APROVEITAMENTO**

Relação entre a área total de construção e a área de superfície do lote.

### **INDÚSTRIA**

Conjunto de operações destinadas a transformar as matérias primas em produtos adequados ao consumo e a promover a realização de riquezas.

### **INFRATOR**

É todo aquele que cometer ou concorrer de qualquer modo para a prática de infração e, ainda, os encarregados da execução da Lei que, tendo conhecimento da infração, deixarem de autuar o infrator.

### **INTERDIÇÃO**

Ato administrativo que impede a ocupação de uma edificação

### **LIMITE**

Linha ou ponto divisório entre determinada extensão superficial ou terreno e o espaço superficial ou terreno adjacente; linha de demarcação.

### **LOCAIS DE REUNIÃO DE PESSOAS**

São as salas de espetáculos, cinema, auditórios, locais de culto religioso, circos, parques e congêneres.

### **LOGRADOURO PÚBLICO**

Parte da superfície da cidade destinada ao trânsito de veículos e ao uso público, oficialmente reconhecido e denominado.

### **LOJA**

Local destinado ao comércio.

### **LOTE**

Porção do terreno que faz frente ou testado para um logradouro, descrita e legalmente assegurada por uma prova de domínio.

### **MARQUISE**

Estrutura em balanço destinado à cobertura e proteção.

### **MEIO-FIO OU CORDÃO**

Peça de pedra, de concreto ou outro material que separa, em desnível, o passeio e o pavimento de ruas ou estradas.

### **MEMORIAL DESCRITIVO**

Descrição de todas as características de um projeto arquitetônico, especificando os materiais, serviços e métodos que serão necessários à execução da obra, desde a fundação ao acabamento.

### **MEZANINO (OU JIRAU)**

Pavimento intermediário entre o piso e o teto de um compartimento, de uso exclusivo deste, de pequena área, suportado por colunas, sustentado por consoles, apoiado ou engastado nas paredes do edifício, ou ainda, suspenso em vigamento de teto.





### **MULTA**

Valor de cunho pecuniário que deve ser pago aos cofres municipais, pela prática de infração cometida às normas e leis municipais.

### **MURO DE ARRIMO**

Muro destinado à contenção de terras e de pedras de encostas.

### **OBRA**

Edifício em construção; realização de trabalho em imóvel, independentemente do estado que estiver, ainda que paralisada ou concluída.

### **OBRA EMERGENCIAL**

Obra de caráter urgente, essencial à garantia das condições de estabilidade, segurança ou salubridade de um imóvel.

### **OFICINA DE VEÍCULOS**

São as edificações que se destinam aos serviços de manutenção, restauração, reposições, troca ou consertos, bem como suas atividades complementares.

### **PASSADIÇO**

Cobertura de tecido ou material plástico, sustentada por estrutura metálica apoiada sobre pilares que servirão para proteger os pedestres nas entradas das edificações.

### **PASSEIO**

Parte do logradouro destinado à circulação de pedestre (o mesmo que calçada).

### **PATAMAR**

Superfície intermediária entre dois lances de escadas.

### **PAVIMENTO**

Andar, piso, plano que divide as edificações no sentido de altura, conjunto de dependências situadas no mesmo nível, compreendidas entre dois pesos consecutivos.

### **PEÇA GRÁFICA**

Representação gráfica de elementos para a compreensão de um projeto ou obra.

### **PÉ-DIREITO**

Distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento.

### **PÉRGULA**

Projeção vazada, apoiada em colunas, entre paredes ou em balanço, composta de elementos paralelos de madeira, concreto, alvenaria, etc. também chamado de pergulado.

### **PISO**

Chão, pavimentação, pavimento, é a designação genérica dos planos horizontais de uma edificação.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE COXIM / MS**

---

### **POÇO ARTESIANO**

Perfuração feita no solo até uma profundidade onde se encontra água subterrânea; é de forma cilíndrica e geralmente revestida de alvenaria ou tubo, com a finalidade de extrair água potável e de uso geral.

### **POSTOS DE SERVIÇO DE VEÍCULOS**

São as edificações destinadas às atividades de abastecimento de combustível, lavagem e lubrificação, em conjunto, ou isoladamente a qualquer uma dessas atividades.

### **PROFUNDIDADE DO LOTE**

Distância entre a testada e a divisa oposta medida segundo linha normal à testada ou frente do lote.

### **QUADRA**

Área limitada por três ou mais logradouros adjacentes.

### **RECONSTRUÇÃO**

Construir de novo, no mesmo lugar e na forma primitiva, qualquer obra, em parte ou em todo.

### **RECUO**

Distância entre o limite externo da área ocupada por edificação e divisa do lote.

### **REFORMA**

Fazer obra que altere a edificação em parte essencial por supressão, acréscimo ou modificação, com ou sem alteração de uso, de área edificada, estrutura, compartimentação ou volumetria.

### **REPARO**

Obra destinada à manutenção de um edifício, sem implicar em mudança de uso, acréscimo ou supressão de área, alteração de estrutura, da compartimentação horizontal ou vertical, de volumetria e dos espaços destinados à circulação, iluminação ou ventilação

### **RESTAURO E RESTAURAÇÃO**

Recuperação de edificação tombada ou preservada, de modo a restituir as características originais.

### **SALAS COMERCIAIS**

São os compartimentos destinados à prestação de serviços profissionais, técnicos, burocráticos e de manufaturas em escala artesanal ou semi-industrial, inclusive aqueles destinados às atividades administrativas de quaisquer entidades.

### **SOLEIRA**

Parte inferior do vão da porta.

### **SOBRELOJA**

Parte do edifício com pé direito reduzido, situado logo acima da loja, com a qual se comunica diretamente e da qual faz parte integrante.



**SÓTÃO**

Área aproveitável sob a cobertura e acima do teto do último piso.

**SUMIDOURO**

Poço destinado a receber o esgoto sanitário e permitir sua infiltração subterrânea.

**TAPUME**

Vedação provisória usada durante a construção.

**TAXA DE OCUPAÇÃO**

Relação entre a área do terreno ocupada pela edificação e a área total do terreno.

**TELHEIRO**

Superfície coberta e sem paredes em todas as faces.

**TESTADA**

É a linha que separa o logradouro público da propriedade particular.

**TETO**

Cobertura ou o primeiro piso da edificação.

**TOLDO**

Cobertura leve, fixada nas paredes, sem apoio de pilares de qualquer natureza, colocada com o objetivo de proteger as aberturas contra intempéries, sob as quais não poderão ser exercidas quaisquer atividades. Poderão ser construídas com materiais como:

lonas, chapas metálicas, fibras diversas, vidros, acrílicos, policarbonatos ou outros materiais, não computados como área construída.

**VAGA**

Área destinada ao estacionamento de veículos.

**VARANDA**

Alpendres maiores.

**VAZIO**

Vão entre paredes, fosso para iluminação e ventilação.

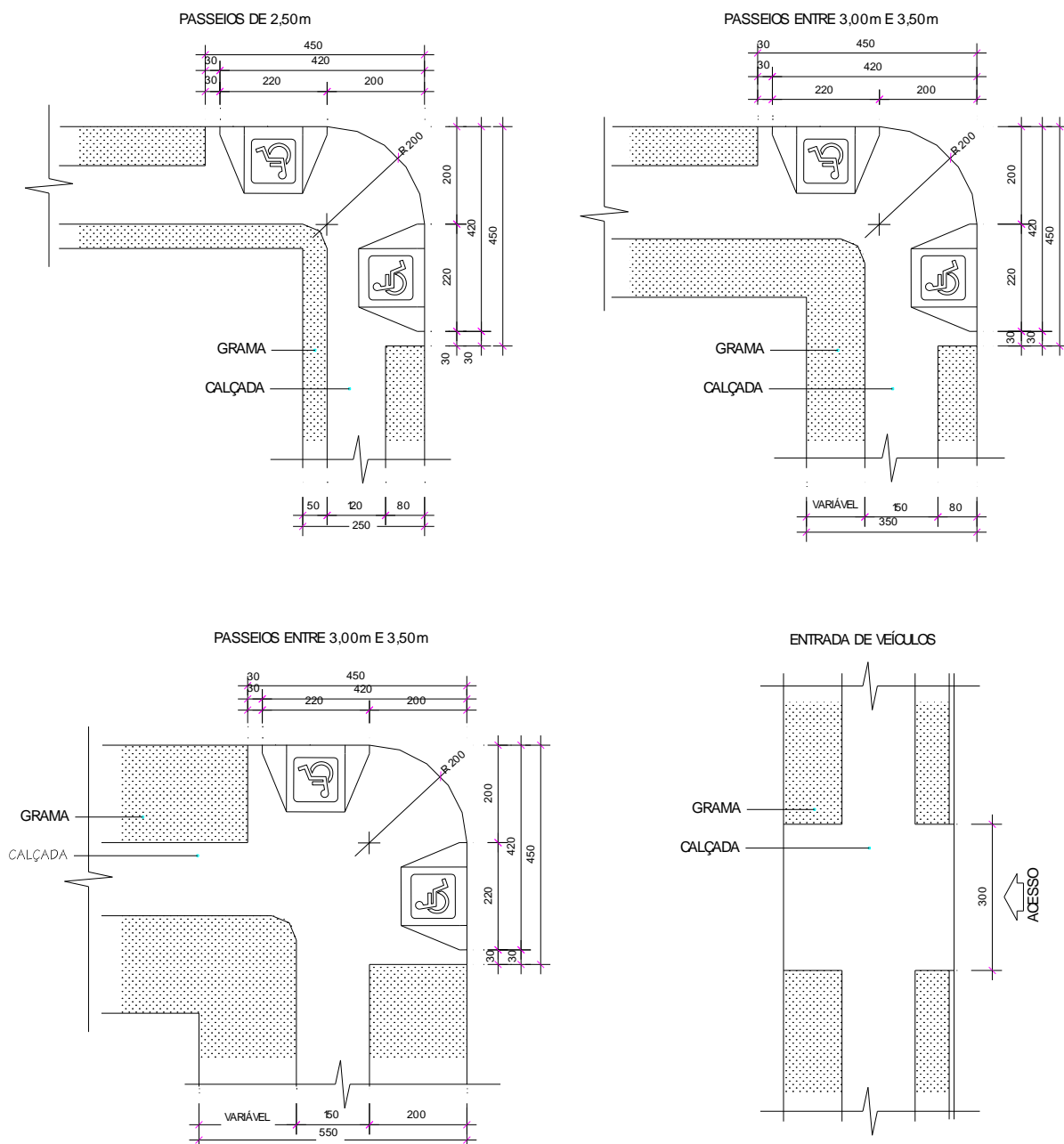
**VISTORIA**

Diligência efetuada por funcionários credenciados pela Prefeitura Municipal, para verificar as condições de uma edificação, ou obra em andamento.



### FIGURA I - CARIMBO CABEÇALHO

145		30	
PROJETO: (tipo) CONTÉM : (Conteúdo da prancha)		FOLHA (número)	
ZONA:		USO:	
ENDEREÇO:			
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:			
PROPRIETÁRIO:			
CPF:		ESCALA:	
		PROPRIETÁRIO: ENDEREÇO:	
ÁREAS:		PROJETO: CREA:	
DO TERRENO: m²		EXECUÇÃO: CREA:	
CONSTRUÍDA EXISTENTE: m²			
À CONSTRUIR: m²			
À DEMOLIR: m²			
TAXA DE OCUPAÇÃO: m²			
TOTAL À CONSTRUIR: m²			
APROVAÇÃO		SAÚDE	
PREFEITURA			
80		95	
175		10	
285		10	





## PREFEITURA MUNICIPAL DE COXIM / MS

