



**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CÂMARA MUNICIPAL DE AMAMBAI
SALA DAS COMISSÕES**

**COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL.
COMISSÃO DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS.
COMISSÃO DE INDÚSTRIA, COMÉRCIO, AGRICULTURA E PECUÁRIA E MEIO
AMBIENTE.
COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO.**

PARECER DE COMISSÃO Nº 105/2025

REF. PROJETO DE LEI GP Nº 035/2025

SÚMULA: “*Dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo no Município de Amambai-MS, e dá outras providências*”.

Após análise do Projeto de Lei GP nº 035/2025, de iniciativa do Executivo Municipal, durante a reunião os membros das Comissões deliberaram o que segue:

I. SÍNTESE

O Projeto de Lei GP nº 035/2025 tem por objeto a instituição da nova Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Amambai, estabelecendo normas de zoneamento urbano, parâmetros urbanísticos, índices construtivos e critérios de ocupação do território municipal.

Durante sua tramitação, o projeto foi submetido à análise técnica conjunta das Comissões de **Legislação, Justiça e Redação Final; Obras e Serviços Públicos; Indústria, Comércio, Agricultura e Pecuária e Meio Ambiente; e Orçamento e Finanças**, tendo a **Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final** coordenado os estudos jurídicos, urbanísticos e de técnica legislativa, apresentando relatório detalhado dos trabalhos desenvolvidos, bem como as propostas de emendas ao texto original.

As reuniões contaram com a presença de todos os vereadores, possibilitando amplo debate técnico e institucional sobre os impactos urbanísticos, ambientais, sociais e econômicos da matéria

II. ANÁLISE

No exame do Projeto de Lei GP nº 035/2025, as Comissões concentraram seus trabalhos nos seguintes eixos centrais:

1. Integração normativa e hierarquia urbanística

Foram propostas emendas para assegurar **vinculação expressa ao Plano Diretor Municipal**, tanto no preâmbulo quanto em dispositivos materiais, incluindo cláusula de prevalência do Plano Diretor em caso de conflito normativo, em consonância com o Estatuto da Cidade.

2. Ajustes em parâmetros urbanísticos sensíveis

Procedeu-se à revisão de dispositivos relacionados a:

- afastamentos frontais;
- aberturas junto às divisas;
- ocupação do recuo frontal;
- exigências consideradas excessivas ou incompatíveis com a realidade urbana consolidada do Município.

Câmara Municipal de Amambai





ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL CÂMARA MUNICIPAL DE AMAMBAI SALA DAS COMISSÕES

3. Revisão e modernização do Anexo III – Índices Urbanísticos

As Comissões promoveram atualização técnica dos índices urbanísticos, abrangendo:

- coeficientes de aproveitamento;
- taxas de ocupação e permeabilidade;
- número máximo de pavimentos;
- altura máxima das edificações;
- sempre observando a capacidade de infraestrutura urbana e as diretrizes de adensamento definidas no Plano Diretor Municipal.

4. Segurança jurídica e viabilidade construtiva

As emendas buscaram corrigir exigências que impactavam negativamente a viabilidade construtiva de lotes urbanos consolidados, preservando a função social da propriedade, a segurança jurídica dos particulares e a previsibilidade na aplicação da norma.

5. Coerência no licenciamento urbanístico

Foi reforçada a exigência de observância estrita do zoneamento urbano na análise e aprovação de projetos, evitando interpretações isoladas ou conflitantes entre os instrumentos urbanísticos municipais.

III. CONCLUSÃO E VOTO

Diante do exposto, as Comissões entendem que o **Projeto de Lei GP nº 035/2025, com as emendas apresentadas, encontra-se juridicamente adequado, tecnicamente consistente e alinhado às diretrizes do Plano Diretor Municipal**, promovendo equilíbrio entre desenvolvimento urbano, ordenamento territorial, proteção ambiental e segurança jurídica.

Assim, as Comissões de **Legislação, Justiça e Redação Final, Obras e Serviços Públicos, Indústria, Comércio, Agricultura, Pecuária e Meio Ambiente e Finanças e Orçamento** manifestam-se favoravelmente à aprovação do Projeto de Lei GP nº 035/2025, nos termos do texto original, com as emendas constantes do anexo, que dele passa a fazer parte integrante para todos os fins legais.

Pelas conclusões, eis o Parecer.

Sala das Comissões, 15 de dezembro de 2025.

ANEXO ÚNICO
CONSOLIDAÇÃO DE EMENDAS – PL GP Nº 035/2025
Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Amambai/MS

I – EMENDAS AO TEXTO PRINCIPAL DA LEI

EMENDA MODIFICATIVA Nº 01

(Preâmbulo – Vinculação ao Plano Diretor Municipal)

Acrescente-se ao Preâmbulo do Projeto de Lei nº 035/2025 a seguinte expressão:

Câmara Municipal de Amambai





**ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CÂMARA MUNICIPAL DE AMAMBAI
SALA DAS COMISSÕES**

“considerando as diretrizes do Plano Diretor Municipal (Lei Complementar nº 099/2024), especialmente no que se refere ao zoneamento urbano e à função social da cidade,”

Justificativa:

A referência expressa fortalece a vinculação entre o zoneamento urbano e o Plano Diretor Municipal, conforme exigem o Estatuto da Cidade e a boa técnica legislativa.

EMENDA MODIFICATIVA Nº 02

(Art. 1º – Harmonização com o Plano Diretor)

Dê-se ao caput do art. 1º do Projeto de Lei nº 035/2025 a seguinte redação:

“Art. 1º Esta Lei estabelece normas de uso e ocupação do solo urbano em consonância com a Política Urbana Municipal e com o Plano Diretor Municipal (Lei Complementar nº 099/2024), constituindo instrumento complementar para a execução da função social da cidade, observadas as disposições estabelecidas nas legislações federais, estaduais e municipais relativas à matéria.”

Justificativa:

Adequa o texto à legislação urbanística municipal e federal, garantindo coerência sistêmica entre os instrumentos de planejamento territorial.

EMENDA ADITIVA Nº 03

(Art. 31, § 4º, inciso V – Abrigos de veículos no afastamento frontal)

Dê-se ao inciso V do § 4º do art. 31 do Projeto de Lei nº 035/2025 a seguinte redação:

“V – abrigos de veículos que ocupem até 70% (setenta por cento) do recuo obrigatório, em caso de edificação residencial.”

Justificativa:

A ampliação do percentual corrige limitação excessiva da redação original, adequando-se à tipologia predominante de residências unifamiliares em Amambai, sem prejuízo à ventilação, acessibilidade ou paisagem urbana.

EMENDA MODIFICATIVA Nº 04

(Art. 35 – Aberturas próximas à divisa)

Dê-se ao art. 35 do Projeto de Lei nº 035/2025 a seguinte redação:

“Art. 35. É proibida a abertura de vãos de iluminação ou ventilação, bem como a construção de varandas ou terraços, a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas do imóvel, salvo nas hipóteses previstas neste artigo.

§ 1º As aberturas cujas linhas de visão não incidam sobre a divisa, inclusive as orientadas perpendicularmente, poderão ser executadas até o limite do terreno, desde que o muro de divisa seja elevado proporcionalmente, de modo a impedir visão direta e garantir a privacidade entre os imóveis confrontantes.





ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL CÂMARA MUNICIPAL DE AMAMBAI SALA DAS COMISSÕES

§ 2º O aumento de altura do muro antidevassa deverá garantir, no mínimo, a obstrução completa da linha visual da abertura, observados os limites das normas técnicas e as regras de segurança e estabilidade.

§ 3º Nas edificações geminadas ou construídas na divisa, permanecem válidas as demais regras desta Lei e do Código de Obras e Edificações relativas à ventilação, iluminação e segurança estrutural.”

Justificativa:

Autoriza solução técnica compensatória (muro antidevassa), harmonizando privacidade, salubridade e segurança jurídica, prevenindo conflitos de vizinhança.

EMENDA ADITIVA Nº 05

(Art. 47 – Vinculação obrigatória ao zoneamento no licenciamento)

Inclua-se parágrafo único ao art. 47 do Projeto de Lei nº 035/2025:

“Parágrafo único. O licenciamento de edificações, reformas, ampliações ou mudanças de uso previstas nesta Lei observará rigorosamente os usos permitidos, permissíveis e condicionados definidos para cada zona pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, bem como as diretrizes do Plano Diretor Municipal.”

Justificativa:

Assegura coerência decisória no licenciamento urbanístico e evita interpretações isoladas do zoneamento.

EMENDA ADITIVA Nº 06

(Art. 50-A – Cláusula de prevalência do Plano Diretor)

Inclua-se o art. 50-A ao Projeto de Lei nº 035/2025:

“Art. 50-A. Esta Lei deverá ser aplicada de forma integrada às diretrizes do Plano Diretor Municipal (Lei Complementar nº 099/2024), prevalecendo este em caso de conflito ou lacuna.”

Justificativa:

Garante hierarquia normativa e evita conflitos interpretativos entre leis urbanísticas complementares.

II – EMENDA AOS ANEXOS DO PROJETO DE LEI

EMENDA MODIFICATIVA Nº 07

(ANEXO III – Índices Urbanísticos Segundo o Zoneamento Urbano)

O **Anexo III** do Projeto de Lei nº 035/2025 passa a vigorar com as seguintes alterações **exclusivamente nos parâmetros abaixo**, permanecendo inalterados os demais:





ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

CÂMARA MUNICIPAL DE AMAMBAI

SALA DAS COMISSÕES

1. Coeficiente de Aproveitamento Máximo – CA Máx

Zona	Valor Atual	Novo Valor
ZUC	3	6
ZUQ	2	3
ZUR 1	—	3
ZUR 2	—	3
EA	3	6

2. Taxa de Ocupação Máxima (%)

Zona	Valor Atual	Novo Valor
ZUC	75%	80%
ZUQ	70%	75%
ZUR 1	65%	70%
ZUR 2	50%	65%
EA	80%	100%

3. Taxa de Permeabilidade Mínima (%)

Zona	Valor Atual	Novo Valor
ZUC	20%	15%
ZUQ	25%	20%
ZUR 1	30%	25%
ZUR 2	30%	25%

4. Número Máximo de Pavimentos

Zona	Valor Atual	Novo Valor
ZUQ	4	5
ZUR 1	2	3
ZUR 2	2	3

5. Altura Máxima da Edificação (m)

Zona	Valor Atual	Novo Valor
ZUC	36,0	40,0
ZUQ	12,0	18,0
ZUR 1	6,0	12,0
ZUR 2	6,0	12,0
EA	36,0	40,0

Justificativa:

As alterações modernizam os parâmetros urbanísticos, ampliam o adensamento planejado, estimulam o aproveitamento racional da infraestrutura urbana e alinham o zoneamento às diretrizes do Plano Diretor Municipal, sem prejuízo à qualidade ambiental e ao controle urbanístico.



Documento assinado digitalmente
EDER PAULO PINZAN MENDONÇA
Data : 15/12/2025 18:56:14
CPF:***-**-471-77

Éder Paulo Pinzan Mendonça

Presidente da Comissão de Legislação, Justiça e Redação Final

Câmara Municipal de Amambai

Rua Sete de Setembro, 3359 – Fone: (67) 3481-1551 E-mail: administrativo@amambai.ms.leg.br CEP: 79990-089 – Amambai/MS



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CÂMARA MUNICIPAL DE AMAMBAI
SALA DAS COMISSÕES



Documento assinado digitalmente
JOSE ROBERTO DOS SANTOS
Data : 15/12/2025 19:12:10
CPF:***-**-071-04

José Roberto dos Santos
Presidente da Comissão de Obras e Serviços Públicos
Presidente da Comissão de Finanças e Orçamento



Documento assinado digitalmente
CASSIANO DUTRA CARDOZO
Data : 15/12/2025 18:57:14
CPF:***-**-101-69

Cassiano Dutra Cardozo
Presidente da Comissão de Indústria, Comércio, Agricultura e Meio Ambiente



Documento assinado digitalmente
JOANIR MARTINS
Data : 15/12/2025 19:02:16
CPF:***-**-171-53

Joanir Martins
Membro – CICAPMA



Documento assinado digitalmente
RUNES DE OLIVEIRA
Data : 15/12/2025 18:39:26
CPF:***-**-501-72

Runes de Oliveira
Vice-Presidente – COSP



Documento assinado digitalmente
SUZANA ULISSES DA SILVA
Data : 15/12/2025 19:18:21
CPF:***-**-961-66

Suzana Ulisses da Silva
Vice-Presidente – CFO



Documento assinado digitalmente
PAULO SERGIO GOMES DA SILVA
Data : 15/12/2025 18:29:25
CPF:***-**-191-68

Paulo Sérgio Gomes da Silva
Vice-Presidente – CICAPMA



Documento assinado digitalmente
TALYTA ESCOBAR DA SILVA DIAS
Data : 15/12/2025 18:42:26
CPF:***-**-671-78

Talyta Escobar da Silva Dias
Vice-Presidente – CLJRF e Membro – CFO
Relatora

