



PREFEITURA MUNICIPAL DE AMAMBAI-MS

SECRETARIA MUNICIPAL DA CIDADE

GUIA PRÁTICO PARA DESMEMBRAMENTO, DESDOBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

AVISO IMPORTANTE

Este guia possui caráter orientativo e resumido, tendo como finalidade auxiliar na compreensão dos procedimentos para aprovação de projetos de desmembramento, desdobro e remembramento no Município de Amambai-MS.

Este material não substitui a leitura integral da legislação vigente. É indispensável a consulta completa às leis, decretos e demais normas aplicáveis, a fim de verificar todos os critérios, parâmetros urbanísticos, exigências técnicas, exceções e condicionantes específicas que possam incidir sobre cada caso.

Em caso de divergência, prevalecerá sempre o disposto na legislação oficial.

DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA

O pedido de desmembramento, desdobro ou remembramento deverá ser protocolado junto à Prefeitura Municipal de Amambai mediante requerimento do interessado, acompanhado dos seguintes documentos:

- I. Matrícula atualizada do imóvel registrada no Cartório de Registro de Imóveis, emitida há no máximo 30 dias;
- II. Certidão negativa de débitos municipais;
- III. Planta de situação do imóvel contendo:
 - Limites da área a ser parcelada;
 - Arruamentos existentes no entorno;
 - Divisão ou agrupamento dos lotes pretendidos, com respectivas áreas e testadas mínimas, dimensões lineares e angulares;
 - Áreas e dimensões dos lotes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE AMAMBAI-MS SECRETARIA MUNICIPAL DA CIDADE

- Identificação dos imóveis lindeiros;
- Localização de edificações existentes;
- Indicação de cursos d'água, áreas de preservação, redes de infraestrutura ou faixas não edificáveis.

A planta deverá ser apresentada:

- Em escala 1:1.200 (um para mil e duzentos) e/ou em escala adequada;
- Em 01 via impressa e 01 digital editável;
- Georreferenciada em coordenadas UTM – SIRGAS 2000.

INFORMAÇÕES PROJETUAIS MÍNIMAS EXIGIDAS

Todo parcelamento do solo urbano na forma de desmembramento, desdobro ou remembramento deverá atender às seguintes condições:

- I. Área mínima do lote: 150 m²;
- II. Testada mínima de 10,00 m, quando o lote estiver localizado na esquina;
- III. Testada mínima de 6,00 m, quando o lote não estiver localizado na esquina;
- IV. Não interromper o prolongamento das vias existentes ou das vias estruturantes previstas no Plano Diretor;
- V. Lotes de esquina deverão possuir canto chanfrado.

INFORMAÇÕES ADMINISTRATIVAS

Chanfro em Lotes de Esquina

Considera-se chanfro o semicírculo com raio de 5,00 m, tangente aos alinhamentos prediais, destinado a melhorar a visibilidade e segurança nos cruzamentos, podendo ser substituído por diagonal mínima de 2,50 m.



PREFEITURA MUNICIPAL DE AMAMBAI-MS

SECRETARIA MUNICIPAL DA CIDADE

Edificações Existentes

Nos casos de desmembramento ou desdobro de imóveis com edificação, deverão ser respeitados os índices urbanísticos definidos pela legislação municipal, tais como:

- Taxa de ocupação máxima;
- Coeficiente de aproveitamento básico;
- Taxa mínima de permeabilidade;
- Recuos frontais, laterais e de fundo.

Edificações regularmente existentes antes da vigência da lei poderão ser analisadas conforme os parâmetros aplicáveis à época da aprovação.

Outras Condições

- Toda edificação deverá estar localizada integralmente dentro de um único lote;
- Caso o parcelamento divida edificações existentes, estas deverão constituir unidades independentes e sem comunicação entre si;
- Poderá ser admitido desdobro vinculado à anexação de área a lote contíguo, desde que os lotes resultantes atendam às dimensões mínimas estabelecidas;
- Em casos de herança, partilha, usucapião ou regularização fundiária, poderão ser admitidos lotes com área de até 180 m² e testada mínima de 6,00 m, conforme análise da Administração Municipal.

A existência de mais de uma edificação em um mesmo lote não caracteriza desmembramento ou desdobro, sendo considerado parcelamento apenas quando resultarem lotes autônomos edificáveis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE AMAMBAI-MS SECRETARIA MUNICIPAL DA CIDADE

QUAIS SÃO AS ETAPAS?

1. Cadastro e abertura de processo no site: a partir do link [FlowDocs - AMAMBAI](#) ;
2. Análise do processo pela Análise de Projetos da Secretaria Municipal da Cidade;
3. Solicitação de complementação ou cumprimento de exigências por meio de notificação no protocolo do sistema FlowDocs, quando necessário;
4. Deferimento do processo e emissão da documentação solicitada;
5. Encaminhamento do projeto aprovado ao setor competente (PAC – Posto de Atendimento ao Contribuinte);
6. Emissão de guia para recolhimento da taxa;
7. Arquivamento do Processo;

QUAL É O PRAZO?

1. Após o protocolo o processo será analisado em até 30 dias;
2. Após o envio complementação ou cumprimento de exigências ou irregularidades, o interessado terá 120 (cento e vinte) dias para manifestação ou correção; caso contrário, o processo será indeferido e arquivado.
3. Os prazos não são cumulativos, sendo reiniciados os períodos de 30 dias para análise e 120 dias para manifestação a cada nova análise ou manifestação do interessado;



PREFEITURA MUNICIPAL DE AMAMBAI-MS SECRETARIA MUNICIPAL DA CIDADE

COMO SOLICITAR?

Deve ser feito o cadastro pelo profissional responsável ou proprietário do imóvel no Sistema de Protocolos da Prefeitura Municipal de Amambai, " FLOWDOCS " – A partir do link [FlowDocs - AMAMBAI](#) Após o cadastro, fazer a abertura do processo no mesmo site. As notificações de pendência/aprovação serão notificadas através da plataforma FlowDocs dentro do protocolo criado pelo requerente.

COMO TIRAR DÚVIDAS?

Acompanhamento dos usuários acerca dos processos em andamento podem ser feitas pelo Sistema de Protocolos da Prefeitura Municipal de Amambai, " FLOWDOCS " – A partir do link [FlowDocs - AMAMBAI](#). Atendimento Presencial no Setor de Engenharia e na Secretaria Municipal da Cidade com relação a Projetos, exclusivo para profissionais de Engenharia, Arquitetura, Tecnólogos e Técnicos de Edificações: de segunda a sexta das 7h às 11h, Rua Sete de Setembro, 3244, e Rua Marechal Deodoro, 711, Centro, Amambai – MS.

LEGISLAÇÕES APLICÁVEIS:

LEI DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, LEI Nº 2964 DE 19 DEZEMBRO DE 2025.

LEI DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO, LEI Nº 2965 DE 19 DEZEMBRO DE 2025.

CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE AMAMBAI-MS LEI COMPLEMENTAR Nº 106 DE 19 DE DEZEMBRO DE 2025.

Obs: Recomenda-se a leitura integral das legislações acima, uma vez que este guia não contempla a totalidade das disposições legais aplicáveis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE AMAMBAI-MS

SECRETARIA MUNICIPAL DA CIDADE

ÓRGÃO RESPONSÁVEL:

Secretaria Municipal da Cidade – Análise de Projetos

PAC (Posto de Atendimento ao Contribuinte) – Cadastro Imobiliário e Retirada de Documento/Guias de pagamento

INFORMAÇÕES ADICIONAIS:

Os arquivos modelos, são encontrados no site da Prefeitura de Amambai-MS – A partir do link [Prefeitura Municipal de Amambai](#), acessando o menu Prefeitura --> Secretarias e, em seguida, clicando no botão “Veja mais”.

As Leis e Decretos publicados, são encontrados no site da Prefeitura de Amambai-MS – A partir do link [Prefeitura Municipal de Amambai](#), acessando o menu Serviços Online --> Legislação e, em seguida, efetuar a busca através dos campos disponíveis.

