



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE AQUIDAUANA
Procuradoria Jurídica do Município

LEI COMPLEMENTAR N.º 132/2026

“ESTABELECE DIRETRIZES PARA O PARCELAMENTO DO SOLO E A IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS DE LOTES NAS ZONAS URBANAS E DE EXPANSÃO URBANA DE INTERESSE TURÍSTICO – ZUT, FIXA PARÂMETROS URBANÍSTICOS, AMBIENTAIS E DE INFRAESTRUTURA, INSTITUI A GUIA DE DIRETRIZES URBANÍSTICAS – GDU, DEFINE O PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO OBRIGATÓRIO PARA APROVAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

O Exmo. Sr. **MAURO LUIZ BATISTA**, Prefeito Municipal de Aquidauana, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, FAZ SABER que, depois de ouvido o Plenário, a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

TÍTULO I – FUNDAMENTO, OBJETO E PRINCÍPIOS

Art. 1.º - Esta Lei é instituída com fundamento no art. 42-B da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), na Lei Federal nº 6.766/1979 e na Lei Federal nº 13.465/2017, em conformidade com o Plano Diretor Municipal, especialmente no âmbito das Zonas Especiais de Interesse Turístico, Urbanístico, Cultural e Ambiental – ZEITUCUs, observando-se, ainda, as normas de proteção ambiental aplicáveis, especialmente a Lei Federal nº 6.938/1981 (Política Nacional do Meio Ambiente), a Lei Federal nº 9.985/2000 (SNUC), o Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/2012) e a legislação estadual de regência da APA Estrada-Parque de Piraputanga, e os princípios do desenvolvimento urbano sustentável previstos na legislação federal e estadual aplicável.

Art. 2.º - Constitui objeto desta Lei:

- I – regulamentar os procedimentos urbanísticos aplicáveis ao Projeto Específico de Expansão Urbana de Interesse Turístico instituído;
- II - estabelecer normas para o parcelamento do solo por meio de condomínios de lotes nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana de Interesse Turístico – ZUT
- III – regular a implantação de empreendimentos urbanísticos nas referidas zonas;
- IV – definir parâmetros urbanísticos, ambientais e de infraestrutura aplicáveis;
- V – disciplinar os procedimentos administrativos para análise e aprovação dos projetos;



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE AQUIDAUANA
Procuradoria Jurídica do Município

VI – estabelecer requisitos para execução de obras, registro e comercialização de empreendimentos imobiliários.

Art. 3.º - A aplicação e interpretação desta Lei observarão os seguintes princípios:

I – função social da cidade e da propriedade, nos termos da Constituição Federal e do Estatuto da Cidade;

II – desenvolvimento urbano sustentável, com compatibilização entre crescimento econômico, ordenamento territorial e preservação ambiental;

III – proteção ao meio ambiente e aos recursos naturais, especialmente em áreas ambientalmente sensíveis;

IV – segurança jurídica, com observância das normas urbanísticas, ambientais e registrais aplicáveis;

V – responsabilidade do empreendedor pela implantação da infraestrutura, pelos impactos decorrentes da atividade e pela regularidade do empreendimento;

VI – prevenção e combate ao parcelamento irregular e clandestino do solo;

VII – planejamento urbano integrado, com observância do Plano Diretor Municipal e das diretrizes de expansão urbana.

TÍTULO II – DO TERRITÓRIO E DAS ZONAS

Art. 4.º - Ficam definidos como marcos territoriais:

I – Núcleo urbano de Camisão;

II – Núcleo urbano de Piraputanga;

Art. 5.º - As Zonas Urbanas e de Expansão Urbana de Interesse Turístico – ZUTs, instituídas no âmbito das ZEITUCUs previstas no Plano Diretor Municipal, correspondem às áreas delimitadas para fins de planejamento, controle e ordenamento territorial da expansão urbana turística sustentável do Município.

§ 1º As Zonas Urbanas e de Expansão Urbana de Interesse Turístico – ZUT são delimitadas a partir dos marcos territoriais definidos nesta Lei, cujas coordenadas geográficas situam-se entre: latitude 20°24'00,00" S e longitude 55°46'12,00" W, e latitude 20°31'12,00" S e longitude 55°28'28,30" W abrangendo raio máximo de até 16 km (dezesseis quilômetros);



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE AQUIDAUANA
Procuradoria Jurídica do Município

§ 2º Para fins de planejamento e aplicação de parâmetros urbanísticos diferenciados, as ZUT ficam subdivididas em faixas territoriais progressivas, assim classificadas:

- I – ZUT-1: até 2 km (dois quilômetros);
- II – ZUT-2: superior a 2 km até 4 km (quatro quilômetros);
- III – ZUT-3: superior a 4 km até 6 km (seis quilômetros);
- IV – ZUT-4: superior a 6 km até 8 km (oito quilômetros);
- V – ZUT-5: superior a 8 km até 16 km (dezesesseis quilômetros).

§ 3º A delimitação das áreas observará as coordenadas geográficas e os elementos cartográficos constantes dos anexos desta Lei.

§ 4º As ZUTs constituem subdivisões territoriais e operacionais das ZEITUCUs previstas no Plano Diretor Municipal, destinadas à aplicação gradativa de parâmetros urbanísticos, ambientais e territoriais compatíveis com a capacidade de suporte ambiental e com as diretrizes de desenvolvimento sustentável do Município.

Art. 6.º - A inclusão de áreas nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana de Interesse Turístico – ZUT possui natureza estritamente diretiva e não implica, por si só:

- I – autorização para parcelamento do solo;
- II – dispensa de licenciamento ambiental pelo órgão competente;
- III – aprovação automática de projetos urbanísticos;
- IV – autorização para comercialização de lotes;
- V – geração de direito adquirido ou expectativa de direito;
- VI – alteração automática do perímetro urbano municipal ou transformação automática de área rural em urbana.

Parágrafo único. O parcelamento do solo e a implantação de empreendimentos nas áreas inseridas em ZUT dependerão aprovação expressa do Município, licenciamento ambiental pelo órgão competente e registro imobiliário, nos termos da legislação federal, estadual e municipal aplicável.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE AQUIDAUANA
Procuradoria Jurídica do Município

Art. 7.º - As áreas de ocorrência de comunidades tradicionais, quilombolas, indígenas ou de relevante valor cultural e histórico reconhecidas constituem zonas de proteção especial, cujos condicionantes urbanísticos serão definidos em decreto do Poder Executivo Municipal, ouvidas previamente as comunidades interessadas.

TÍTULO III – DA GUIA DE DIRETRIZES URBANÍSTICAS (GDU)

Art. 8.º - Todo empreendimento a ser implantado nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana de Interesse Turístico – ZUT deverá, previamente à elaboração do projeto urbanístico definitivo, submeter-se à Análise Prévia de Viabilidade Urbanística, mediante requerimento de emissão da Guia de Diretrizes Urbanísticas – GDU, a ser expedida pelo Município.

Parágrafo único. A Análise Prévia de Viabilidade Urbanística constitui etapa inicial, obrigatória e vinculante do processo administrativo, não se confundindo com a aprovação urbanística, o licenciamento ambiental ou a autorização de parcelamento do solo.

Art. 9.º - A Guia de Diretrizes Urbanísticas – GDU é o instrumento administrativo por meio do qual o Município:

- I – analisa a viabilidade urbanística inicial do parcelamento do solo;
- II – define diretrizes técnicas, urbanísticas e territoriais obrigatórias;
- III – estabelece o que é permitido, vedado ou condicionado na área;
- IV – orienta o empreendedor quanto às soluções urbanísticas, ambientais e de infraestrutura;
- V – define a finalidade de uso na faixa de domínio;
- VI – estabelece o fluxo e as etapas subsequentes do processo de análise e aprovação.

§ 1º A GDU não autoriza o parcelamento do solo, não substitui a aprovação urbanística, não dispensa o licenciamento ambiental pelo órgão competente e não gera direito adquirido ou expectativa de direito.

§ 2º A emissão da GDU não vincula o Município à aprovação do empreendimento nas fases posteriores do processo administrativo.

Art. 10 - A solicitação da GDU deverá ser formalizada mediante requerimento protocolado junto à Prefeitura Municipal de Aquidauana, instruído, no mínimo, com os seguintes documentos:



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE AQUIDAUANA
Procuradoria Jurídica do Município

- I – matrícula atualizada do imóvel;
- II – identificação do enquadramento territorial e da ZUT aplicável;
- III – pré-projeto urbanístico conceitual, contendo delimitação da área, sistema viário proposto, estimativa de lotes e áreas comuns;
- IV – indicação dos parâmetros de metragem mínima e testada dos lotes, conforme esta Lei;
- V – levantamento planialtimétrico da área;
- VI – arquivos digitais do levantamento planialtimétrico e do perímetro da área, georreferenciados no Datum SIRGAS 2000 e no sistema de projeção UTM, nos formatos SHP e/ou DWG;
- VII – indicação da finalidade de uso da área e da atividade pretendida;
- VIII – indicação da utilização da faixa de domínio;
- IX – demais documentos técnicos que venham a ser exigidos pelo Município, conforme as características do empreendimento.

§ 1º O pré-projeto urbanístico deverá observar os parâmetros urbanísticos, ambientais e de infraestrutura previstos nesta Lei e nas demais legislações municipais, estaduais e federais aplicáveis.

§ 2º O pré-projeto urbanístico possui caráter meramente orientativo e preliminar, não vinculando a decisão final da Administração Pública quanto à aprovação do empreendimento.

Art. 11 - A GDU deverá conter, no mínimo:

- I – enquadramento em ZUT válida;
- II – parâmetros urbanísticos obrigatórios;
- III – diretrizes para sistema viário e calçadas;
- IV – exigências de permeabilidade e drenagem;
- V – restrições ambientais incidentes;
- VI – diretrizes de infraestrutura;
- VII – condicionantes técnicas e legais;

Art. 12 - O projeto urbanístico definitivo deverá observar integralmente as diretrizes estabelecidas na GDU, sob pena de indeferimento do pedido de aprovação municipal.

TÍTULO IV – DA MODALIDADE URBANÍSTICA

Art. 13 - Os empreendimentos localizados nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana de Interesse Turístico – ZUT deverão adotar a modalidade de condomínio de lotes, nos



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE AQUIDAUANA
Procuradoria Jurídica do Município

termos do art. 1.358-A e seguintes do Código Civil, como forma de organização urbanística compatível com as diretrizes de planejamento territorial do Município.

§ 1º O controle de acesso ao empreendimento poderá ser implementado, observada a legislação aplicável e garantida a compatibilidade com o interesse público e a função social da propriedade.

§ 2º As áreas comuns constituem partes indivisíveis do condomínio, não se incorporando às áreas privativas dos lotes, nos termos da legislação civil aplicável.

§ 3º É vedada a aprovação de empreendimento que bloqueie, restrinja ou inviabilize acessos públicos preexistentes, estradas tradicionais, servidões de passagem, trilhas comunitárias, caminhos de uso coletivo, acessos a corpos hídricos, pontos de contemplação, mirantes ou rotas turísticas de interesse coletivo reconhecidas.

§ 4º Os projetos deverão preservar a continuidade territorial, a fruição pública da paisagem e a vocação turística sustentável da região, demonstrando expressamente, na fase da GDU, a inexistência de interferência com os elementos referidos no parágrafo anterior.

TÍTULO V – DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS POR ZUT

Art. 14 - Os lotes deverão observar os seguintes parâmetros mínimos de área e testada, conforme a zona em que se localizem:

I – ZUT-1: área mínima de 300 m² (trezentos metros quadrados) e testada mínima de 10 m (dez metros);

II – ZUT-2: área mínima de 450 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 12 m (doze metros);

III – ZUT-3: área mínima de 600 m² (seiscentos metros quadrados) e testada mínima de 12 m (doze metros);

IV – ZUT-4: área mínima de 800 m² (oitocentos metros quadrados) e testada mínima de 12 m (doze metros);

V – ZUT-5: área mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados) e testada mínima de 12 m (doze metros).



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE AQUIDAUANA
Procuradoria Jurídica do Município

§ 1º É vedada a aprovação de parcelamento do solo com parâmetros inferiores aos estabelecidos neste artigo.

§ 2º Nos empreendimentos que abranjam mais de uma zona, deverão ser observados os parâmetros da zona mais restritiva.

§ 3º É vedada a aprovação de projetos que, ainda que formalmente caracterizados como condomínio de lotes, apresentem características de loteamento aberto, chacreamento ou parcelamento irregular do solo.

§ 4º O Município poderá estabelecer limitações adicionais de densidade urbanística, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e padrão construtivo, conforme as características ambientais, territoriais e de infraestrutura da respectiva ZUT.

Art. 15 - Para fins desta Lei, poderão ser considerados imóveis consolidados exclusivamente as ocupações e edificações individualizadas preexistentes à sua vigência, cuja situação fática esteja estabilizada e que:

- I – não decorram de parcelamento clandestino ou irregular do solo;
- II – não estejam inseridas em áreas ambientalmente protegidas, áreas de risco, Áreas de Preservação Permanente – APPs ou locais legalmente vedados à ocupação;
- III – possuam acesso consolidado e condições mínimas de habitabilidade;
- IV – apresentem ao menos 03 (três) dos seguintes elementos de infraestrutura:

- a) sistema de drenagem de águas pluviais;
- b) abastecimento de água potável;
- c) esgotamento sanitário;
- d) distribuição de energia elétrica;
- e) sistema viário com condições adequadas de acesso;
- f) coleta ou limpeza urbana regular.

§ 1º O reconhecimento da condição de imóvel consolidado dependerá de análise técnica individualizada do Município, mediante avaliação urbanística, ambiental e territorial, não gerando direito adquirido à regularização urbanística, aprovação de parcelamento do solo ou implantação de novos empreendimentos.

§ 2º O disposto neste artigo não implica convalidação, regularização automática ou legitimação de parcelamentos clandestinos, irregulares ou implantados em desconformidade com a legislação urbanística, ambiental ou registral.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE AQUIDAUANA
Procuradoria Jurídica do Município

§ 3º A aplicação deste artigo não dispensa a observância das normas urbanísticas, ambientais, sanitárias e registrais aplicáveis, nem autoriza a implantação de novos parcelamentos do solo em desconformidade com a legislação vigente.

§ 4º É vedado o reconhecimento coletivo, automático ou genérico de parcelamentos clandestinos ou irregulares como imóveis consolidados para fins desta Lei.

§ 5º Para fins do inciso I, poderá não ser desqualificada como consolidada a ocupação individualizada cuja irregularidade formal decorra exclusivamente da ausência histórica de regulamentação municipal específica para a região, desde que demonstrada ocupação estável, continua e de boa-fé por documentação idônea e presentes os demais requisitos cumulativos deste artigo.

§ 6º Não se considera de boa-fé, para fins do § 5º, a ocupação que:

- I – tenha sido implantada ou ampliada após a edição das Lei Ordinárias Municipais nº 2.938/2024 e 2.955/2024;
- II – tenha sido objeto de autuação ou notificação ambiental ou urbanística pelo Município, pelo IMASUL ou pelo Ministério Público;
- III – apresente características de parcelamento coletivo, loteamento ou divisão de gleba em múltiplas unidades, ainda que formalmente apresentada como ocupação individual.

§ 7º Os critérios, os meios de prova admitidos e o procedimento administrativo para reconhecimento da condição de imóvel consolidado nos termos dos §§ 5º e 6º serão regulamentados por Decreto do Poder Executivo Municipal.

TÍTULO VI – DO SISTEMA VIÁRIO E CALÇADAS

Art. 16 - As vias internas dos empreendimentos deverão possuir largura mínima total de 10,00 m (dez metros), compreendendo:

- I – pista de rolamento com largura mínima de 7,00 m (sete metros);
- II – calçadas em ambos os lados, com largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) cada;
- III – demais faixas destinadas a elementos de infraestrutura urbana, quando exigidas.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE AQUIDAUANA
Procuradoria Jurídica do Município

Parágrafo único. As curvas, interseções e demais elementos do sistema viário deverão atender às normas técnicas de engenharia, observadas as diretrizes de segurança viária, acessibilidade e funcionalidade do sistema de circulação.

TÍTULO VII – DA PERMEABILIDADE, DRENAGEM E INFRAESTRUTURA

Art. 17 - Cada lote deverá manter percentual mínimo de 30% (trinta por cento) de área permeável, destinada à infiltração das águas pluviais.

Parágrafo único. Poderão ser admitidas soluções técnicas que favoreçam a permeabilidade do solo, tais como pavimentos drenantes, jardins de chuva e outras tecnologias equivalentes, desde que comprovada sua eficácia e aprovadas pelo Município.

Art. 18 - A vazão de pico das águas pluviais após a implantação do empreendimento deverá ser igual ou inferior à vazão de pico verificada nas condições naturais do terreno pré-ocupação, devendo tal condição ser comprovada por meio de memorial de cálculo técnico.

Art. 19 - Os empreendimentos localizados nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana Turística – ZUT deverão implantar, às expensas exclusivas do empreendedor, a infraestrutura mínima obrigatória, observada a natureza de expansão urbana, os princípios da sustentabilidade ambiental e as diretrizes estabelecidas nesta Lei e em seus Anexos.

§ 1º A infraestrutura exigida será compatível com áreas de expansão urbana, caracterizando-se como infraestrutura primária, não sendo automaticamente equiparada à infraestrutura exigida para áreas urbanas consolidadas.

§ 2º As soluções técnicas relativas ao sistema viário, drenagem pluvial, abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e iluminação interna serão definidas na Guia de Diretrizes Urbanísticas – GDU, conforme os Anexos IV e V desta Lei.

§ 3º O Município não assumirá responsabilidade pela implantação, operação ou manutenção das infraestruturas internas do empreendimento.

§ 4º A individualização das matrículas somente ocorrerá após a emissão do Termo de Vistoria e Entrega de Obras.

§ 5º A aprovação urbanística do empreendimento não implica obrigação futura do Município de incorporar ao patrimônio público, operar ou manter as infraestruturas internas do condomínio de lotes.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE AQUIDAUANA
Procuradoria Jurídica do Município

TÍTULO VIII – DAS RESTRIÇÕES AMBIENTAIS

Art. 20 - É vedado o parcelamento do solo em áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento), salvo mediante apresentação de solução técnica devidamente justificada e previamente aprovada pelo Município, observadas as restrições ambientais, geotécnicas e hidrológicas constantes do Estado Técnico Ambiental e Territorial.

Art. 21 - As Áreas de Preservação Permanente – APP deverão ser integralmente respeitadas, nos termos da legislação ambiental vigente, sendo vedada qualquer forma de ocupação, intervenção ou supressão não autorizada pelo órgão competente.

Parágrafo único. As APP não poderão ser computadas como áreas verdes, áreas institucionais ou áreas destinadas à compensação de qualquer forma.

TÍTULO IX – DAS ÁREAS VERDES E INSTITUCIONAIS

Art. 22 - Os empreendimentos deverão destinar, no mínimo:

- I – 10% (dez por cento) da área total do empreendimento para área verde;
- II – 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento para área de lazer.

§ 1º As áreas de que tratam os incisos I e II não poderão ser coincidentes entre si, nem incluir Áreas de Preservação Permanente – APP.

§ 2º A implantação, execução e equipagem das áreas de lazer serão de responsabilidade exclusiva do empreendedor, devendo ser concluídas às suas expensas e entregues juntamente com a infraestrutura do empreendimento.

Art. 23 - A compensação da área de lazer somente poderá ser admitida de forma excepcional, mediante justificativa técnica devidamente fundamentada e aprovação expressa do Município.

§ 1º A compensação deverá ocorrer preferencialmente dentro da área do empreendimento ou em área contígua, garantindo a adequada fruição pelos futuros usuários.

§ 2º A compensação por execução de obras públicas ou aporte financeiro somente será admitida quando comprovada a inviabilidade técnica de implantação da área de lazer no local, mediante análise do Município.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE AQUIDAUANA
Procuradoria Jurídica do Município

TÍTULO X – DOS RESÍDUOS SÓLIDOS

Art. 24 - É obrigatória, para fins de aprovação do empreendimento, a apresentação de Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos, bem como a comprovação de solução adequada para coleta e destinação final dos resíduos gerados.

Parágrafo único. A responsabilidade pela gestão, coleta, transporte e destinação final dos resíduos sólidos será integralmente do empreendedor, nos termos da legislação ambiental aplicável.

TÍTULO XI – DO LICENCIAMENTO AMBIENTAL E ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 25 - Todo empreendimento localizado nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana Turística – ZUT dependerá de prévio licenciamento ambiental junto ao órgão competente, nos termos da legislação federal e estadual aplicável, como condição para sua aprovação e implantação.

Parágrafo único. Para empreendimentos localizados na APA Estrada-Parque de Piraputanga ou em sua área de influência, o licenciamento ambiental observará os procedimentos e requisitos diferenciados previstos na legislação estadual de regência da unidade de conservação, sendo conduzido pelo órgão ambiental estadual competente, que verificará a compatibilidade do empreendimento com os objetivos de proteção da APA e realizará os encaminhamentos cabíveis ao Conselho Consultivo, nos termos do SNUC e da legislação estadual aplicável.

Art. 26 - Os empreendimentos localizados nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana Turística – ZUT que possam gerar impactos urbanísticos ou ambientais relevantes deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, nos termos dos arts. 36 a 38 da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

TÍTULO XII – DA APROVAÇÃO MUNICIPAL DEFINITIVA, REGISTRO E COMERCIALIZAÇÃO

Art. 27 - Para fins de emissão do Ato de Aprovação Municipal Definitiva, o empreendedor deverá apresentar, além dos projetos urbanísticos e complementares exigidos:



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE AQUIDAUANA
Procuradoria Jurídica do Município

-
- I – cronograma físico-financeiro de execução das obras de infraestrutura do empreendimento;
- II – modelo de contrato de compra e venda ou de promessa de cessão de direitos, em conformidade com a legislação federal aplicável;
- III – demais documentos técnicos, jurídicos ou econômicos que venham a ser exigidos pelo Município.

§ 1º O cronograma físico-financeiro deverá demonstrar a compatibilidade entre a execução das obras, o prazo previsto para implantação do empreendimento e a capacidade econômico-financeira do empreendedor.

§ 2º O modelo de contrato de que trata o inciso II será analisado exclusivamente quanto à sua compatibilidade com a legislação urbanística e registral, não implicando aprovação, validação ou responsabilidade do Município quanto às cláusulas de natureza privada.

Art. 28 - O empreendimento somente poderá ser encaminhado a registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente após a emissão, pelo Município, do Ato de Aprovação Municipal Definitiva.

Art. 29 - O registro do empreendimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente deverá ser requerido no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da emissão do Ato de Aprovação Municipal Definitiva, nos termos do art. 18 da Lei Federal nº 6.766/1979.

Parágrafo único. O descumprimento do prazo previsto neste artigo implicará a perda de eficácia da aprovação municipal, exigindo nova análise pelo Município, salvo prorrogação previamente requerida, devidamente justificada e expressamente autorizada.

Art. 30 - O registro do empreendimento será realizado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, mediante apresentação do Ato de Aprovação Municipal Definitiva, observados os requisitos previstos na legislação federal aplicável.

Parágrafo único. O Ato de Aprovação Municipal Definitiva constitui requisito indispensável para o registro do empreendimento, vedado o processamento de registro em sua ausência.

Art. 31 - A comercialização de unidades somente poderá ocorrer após o registro do empreendimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, sendo vedada qualquer forma de oferta, promessa, reserva ou publicidade anterior.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE AQUIDAUANA
Procuradoria Jurídica do Município

TÍTULO XIII – DA EXECUÇÃO DAS OBRAS, VISTORIA E INDIVIDUALIZAÇÃO DAS MATRÍCULAS

Art. 32 - A execução das obras de infraestrutura do empreendimento deverá observar o cronograma aprovado pelo Município, com prazo máximo de até 48 (quarenta e oito) meses, contado a partir do registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º O prazo de execução poderá ser prorrogado uma única vez, por igual período de até 48 (quarenta e oito) meses, mediante justificativa técnica devidamente fundamentada e aceita pelo Município.

§2º O disposto neste artigo observa o art. 18, inciso V, da Lei Federal nº 6.766/1979, no que se refere à obrigatoriedade de cronograma e prazo máximo para execução das obras.

Art. 33 - Após o registro do empreendimento, o empreendedor poderá iniciar a execução das obras de infraestrutura, desde que observadas as aprovações urbanísticas concedidas, as licenças ambientais vigentes e os projetos técnicos complementares devidamente aprovados.

Art. 34 - Concluídas as obras de infraestrutura exigidas, o empreendedor deverá requerer ao Município a realização de vistoria técnica, para fins de emissão do Termo de Vistoria e Entrega de Obras.

Parágrafo único. A emissão do Termo de Vistoria e Entrega de Obras ficará condicionada à verificação do cumprimento integral das obrigações previstas nesta Lei e nos projetos aprovados.

Art. 35 - A individualização das matrículas das unidades ou lotes dependerá da aprovação municipal do empreendimento e do cumprimento das exigências legais, nos termos da legislação aplicável.

TÍTULO XIV – DOS INCENTIVOS URBANÍSTICOS E DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 36 - Enquanto não emitido o Termo de Vistoria e Entrega de Obras do empreendimento, não incidirá o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU sobre a área objeto do parcelamento do solo.

§ 1º O disposto neste artigo observa a sistemática prevista na legislação federal aplicável, especialmente na Lei Federal nº 6.766/1979, com as alterações promovidas pela Lei



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
MUNICÍPIO DE AQUIDAUANA
Procuradoria Jurídica do Município

Federal nº 14.382/2022, no que se refere à consolidação do parcelamento e à individualização das unidades imobiliárias.

§ 2º A incidência do IPTU somente ocorrerá após:

- I – a emissão do Termo de Vistoria e Entrega de Obras pelo Município; e
- II – a individualização das matrículas no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 3º O disposto neste artigo não configura concessão de benefício fiscal, isenção ou renúncia de receita, caracterizando-se como hipótese de não incidência tributária decorrente da ausência de constituição do fato gerador do imposto, nos termos da legislação tributária aplicável.

Art. 37 - O empreendimento possui natureza integralmente privada, não havendo responsabilidade do Município pela manutenção, conservação ou gestão das áreas internas.

Art. 38 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições municipais em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA/MS, 14 DE JULHO DE 2026.

MAURO LUIZ BATISTA
Prefeito Municipal de Aquidauana

ANEXO I
LEI COMPLEMENTAR N.º 132/2026

MARCOS TERRITORIAIS E COORDENADAS

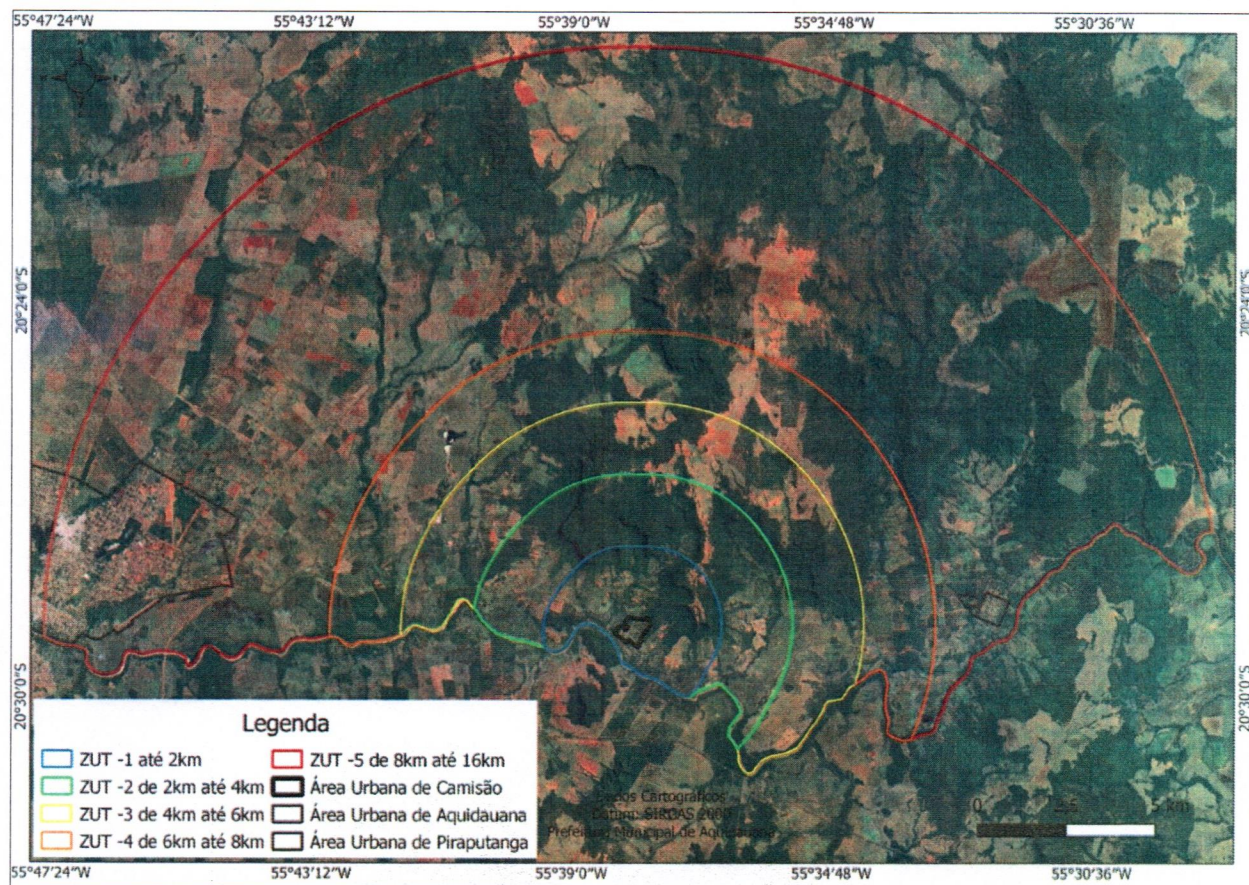


Figura 1 - ZUTs do distrito de Camisão

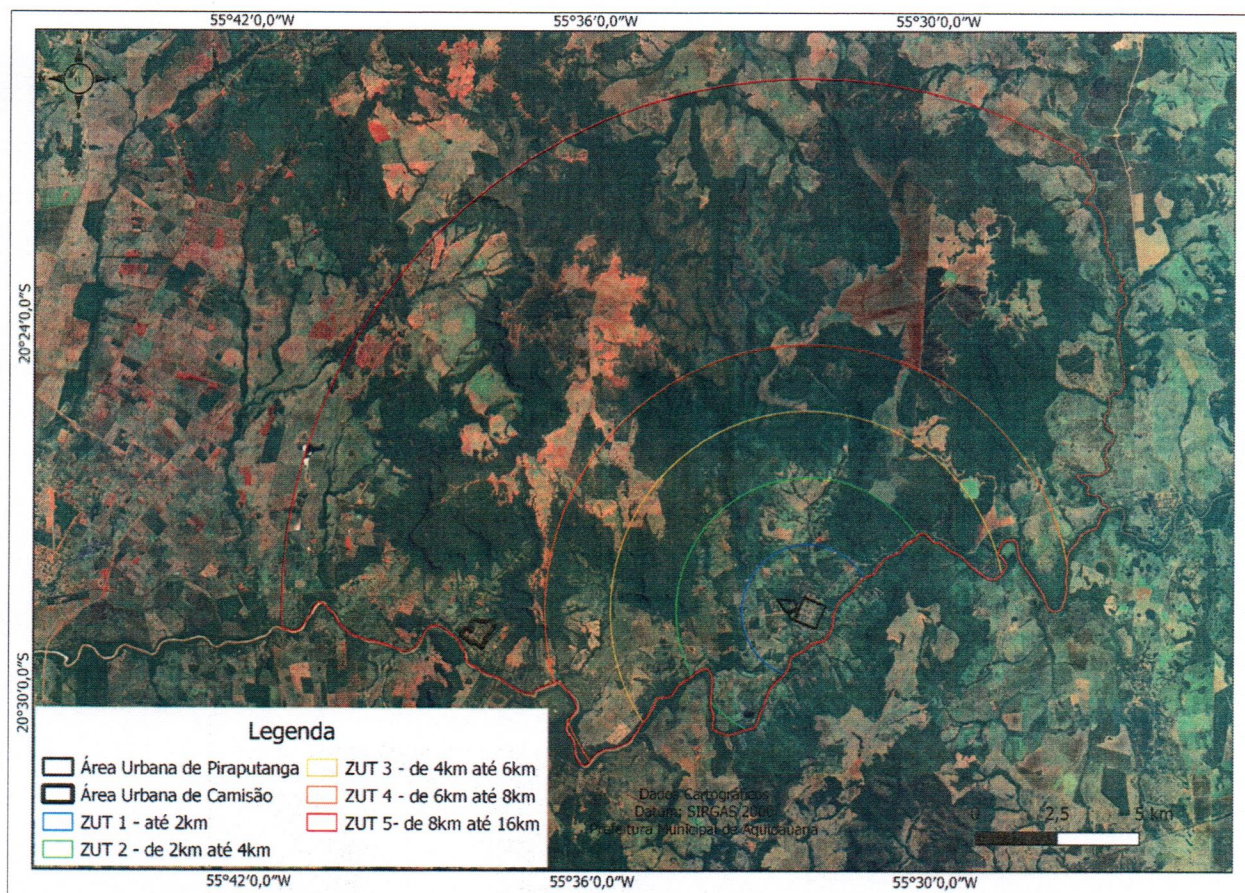


Figura 2 - ZUTs do distrito de Piraputanga

ANEXO II

QUADRO CONSOLIDADO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Este Anexo consolida, de forma sistematizada, os parâmetros urbanísticos mínimos aplicáveis aos empreendimentos localizados nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana Turística – ZUT, instituídas por esta Lei.

1. Parâmetros gerais

Parâmetro	Exigência
Modalidade urbanística	Condomínio de Lotes
Base legal	Art. 58-A da Lei Federal nº 13.465/2017
Natureza do empreendimento	Integralmente privada
Acesso	Controlado e restrito
Comercialização	Somente após registro imobiliário

2. Parâmetros mínimos por ZUT

ZUT	Distância do marco territorial	Área mínima do lote	Testada mínima
ZUT-1	Até 2 km	300,00 m ²	10,00 m
ZUT-2	> 2 km até 4 km	450 m ²	12 m
ZUT-3	> 4 km até 6 km	600 m ²	12 m
ZUT-4	> 6 km até 8 km	800 m ²	12 m

ZUT-5	> 8 km até 16 km	1.000 m ²	12 m
-------	------------------	----------------------	------

3. Sistema viário

Elemento	Exigência mínima
Largura total da via (muro à muro)	10,00 m
Calçada (cada lado)	1,50 m
Pista de rolamento	7,00 m
Tipo de via	Via local
Cul-de-sac	Admitido, mediante solução técnica

4. Parâmetros ambientais e urbanísticos complementares

Item	Exigência
Área permeável mínima por lote	30%
Declividade máxima	30%
APP	Integralmente respeitada
Vazão de pico	Pós ≤ Pré ocupação
Áreas verdes	≥ 10% da área vendável
Área de lazer	≥ 5% da área vendável

ANEXO III

DIRETRIZES DE DRENAGEM PLUVIAL E SOLUÇÕES SUSTENTÁVEIS

Este Anexo estabelece as diretrizes técnicas obrigatórias para o sistema de drenagem pluvial aplicável aos empreendimentos situados nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana Turística – ZUT, observados os princípios da sustentabilidade ambiental, da prevenção de impactos hidrológicos e da adequação às características territoriais das áreas de expansão urbana.

1. Princípio geral de controle hidrológico

O sistema de drenagem pluvial do empreendimento deverá ser concebido de forma a garantir que a vazão de pico pós-ocupação seja igual ou inferior à vazão de pico pré-ocupação, devidamente comprovada por meio de estudo técnico e memorial de cálculo.

2. Diretrizes obrigatórias

- I – Priorizar soluções de drenagem compatíveis com áreas de expansão urbana, de baixa e média densidade;
- II – Reduzir a impermeabilização do solo e preservar a infiltração natural;
- III – Evitar a condução direta e acelerada das águas pluviais para jusante;
- IV – Garantir que o sistema de drenagem interna não gere impactos negativos em áreas vizinhas ou corpos hídricos;
- V – Adotar soluções integradas ao sistema viário e ao relevo natural da área.

3. Soluções técnicas admitidas

Poderão ser utilizadas, isolada ou combinadamente, conforme diretriz da GDU:

- I – Valas e canais de infiltração em solo natural;
- II – Bacias de retenção e detenção;
- III – Jardins de chuva e áreas verdes funcionais;
- IV – Pavimentos primários drenantes ou com capacidade de infiltração;

V – Caixas de retenção individuais ou coletivas;

VI – Dispositivos de dissipação de energia e controle de velocidade de escoamento.

4. Documentação técnica

O projeto de drenagem pluvial deverá conter, no mínimo:

I – Memorial de cálculo hidráulico;

II – Planta do sistema de drenagem;

III – Demonstração comparativa das vazões pré e pós-ocupação;

IV – Identificação dos pontos de lançamento e infiltração.

5. Responsabilidade

O sistema de drenagem pluvial será implantado e mantido integralmente pelo empreendedor e pelo condomínio, não recaindo sobre o Município qualquer responsabilidade quanto à execução, manutenção ou operação.

ANEXO IV INFRAESTRUTURA MÍNIMA OBRIGATÓRIA PARA ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA

Este Anexo define a infraestrutura mínima obrigatória a ser implantada nos empreendimentos enquadrados nesta Lei, observando-se o caráter de **infraestrutura primária**, a flexibilidade técnica e a compatibilidade com áreas de expansão urbana e interesse turístico.

1. Sistema viário interno (infraestrutura primária)

I – Abertura e conformação das vias internas;

II – Terraplenagem e regularização do leito carroçável;

III – Implantação de pavimentação primária, admitidas soluções como:

- solo compactado;
- revestimento primário;
- cascalhamento;
- outras soluções técnicas aprovadas pelo Município.

§1º Não será exigida, nesta fase, a implantação de guias, sarjetas, meios-fios ou calçadas formais, salvo exigência específica da GDU.

§2º O sistema viário deverá garantir trafegabilidade permanente e drenagem adequada.

2. Sistema de drenagem pluvial

I – Implantação de sistema de drenagem compatível com pavimentação primária;

II – Dispositivos de infiltração, retenção ou condução controlada das águas pluviais;

III – Integração com as soluções de drenagem sustentável previstas no Anexo IV.

3. Abastecimento de água

I – Rede interna de distribuição de água;

II – Solução de reservação, quando tecnicamente exigida;

III – Interligação ao sistema público de abastecimento, quando existente, **ou**

IV – Implantação de solução autônoma licenciada pelo órgão ambiental e pela concessionária competente;

V – Atendimento integral às normas técnicas da concessionária responsável.

4. Esgotamento sanitário

I – Implantação de solução técnica para esgotamento sanitário, compatível com a tipologia do empreendimento;

II – Rede interna de coleta, quando aplicável;

III – Sistema individual ou coletivo de tratamento, devidamente licenciado pelo órgão ambiental competente;

IV – Interligação ao sistema público, quando existente e tecnicamente viável.

5. Energia elétrica e iluminação

I – Rede interna de energia elétrica;

II – Implantação de iluminação das vias internas, conforme diretriz da GDU;

III – Atendimento integral às normas técnicas da concessionária de energia elétrica;

IV – Implantação às expensas exclusivas do empreendedor.

6. Disposições gerais

§1º Toda a infraestrutura prevista neste Anexo será implantada **integralmente às expensas do empreendedor**.

§2º O Município não assumirá responsabilidade pela manutenção das infraestruturas internas.

§3º A infraestrutura exigida observará o caráter de **expansão urbana**, não sendo equiparada automaticamente à infraestrutura de áreas urbanas consolidadas.

§4º A individualização das matrículas dependerá da emissão do Termo de Vistoria e Entrega de Obras.

ANEXO V
MODELO DE GUIA DE DIRETRIZES URBANÍSTICAS – GDU

	GOVERNO DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, URBANISMO E OBRAS PÚBLICAS SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE MODELO DE GUIA DE DIRETRIZES URBANÍSTICAS – GDU																			
1. ESPAÇO RESERVADO AO PROTOCOLO																				
2. IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE:																				
<table style="width: 100%; border: none;"><tr><td style="width: 33%;">Nome / razão Social:</td><td style="width: 33%;"></td><td style="width: 33%;"></td></tr><tr><td>CPF / CNPJ:</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Endereço:</td><td></td><td>Bairro:</td></tr><tr><td>Município:</td><td>UF:</td><td>CEP:</td></tr><tr><td>E-mail:</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Telefones:</td><td></td><td></td></tr></table>			Nome / razão Social:			CPF / CNPJ:			Endereço:		Bairro:	Município:	UF:	CEP:	E-mail:			Telefones:		
Nome / razão Social:																				
CPF / CNPJ:																				
Endereço:		Bairro:																		
Município:	UF:	CEP:																		
E-mail:																				
Telefones:																				
3. IDENTIFICAÇÃO DO REPRESENTANTE LEGAL:																				
<table style="width: 100%; border: none;"><tr><td style="width: 33%;">Nome:</td><td style="width: 33%;"></td><td style="width: 33%;"></td></tr><tr><td>Endereço:</td><td></td><td>Bairro:</td></tr><tr><td>Município:</td><td>UF:</td><td>CEP:</td></tr><tr><td>E-mail:</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Telefones:</td><td></td><td></td></tr></table>			Nome:			Endereço:		Bairro:	Município:	UF:	CEP:	E-mail:			Telefones:					
Nome:																				
Endereço:		Bairro:																		
Município:	UF:	CEP:																		
E-mail:																				
Telefones:																				
4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:																				
Denominação do Imóvel: Matrícula: Comarca: Área Total: ____ m²/há Coordenadas Geográficas da atividade. Obs.: Utilizar Datum SIRGAS 2000: Latitude Sul: ____° ____' ____" e Longitude Oeste: ____° ____' ____" • Mapa de localização contendo: Limite da ZUT em que se enquadra, Limite urbano do Distrito, Limite do empreendimento, UC (se houver), Hidrografia, Rodovia, sistema de coordenada geográfica Datum SIRGAS 2000.																				

5. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL:

Zona Urbana/ ZUT Aplicável: () ZUT-1 () ZUT-2 () ZUT-3 () ZUT-4 () ZUT-5

Distância aproximada do marco territorial: _____ km

Marco territorial de referência:

Base Legal:

Declaração do empreendedor: Declaro que o empreendimento foi concebido observando integralmente os parâmetros urbanísticos mínimos estabelecidos para a ZUT aplicável.

6. MODALIDADE URBANÍSTICA PRETENDIDA

Modalidade de Parcelamento: () Condomínio de Lotes – Art. 58 da Lei Federal nº 13.465/2017

Grau de Impacto da atividade de loteamento: () I () II () III

Tipo de Acesso: () Controlado () Restrito

Natureza do Empreendimento: () Integralmente Privado

Utilização da Faixa de Domínio: () Sim () Não

Se sim, qual tipo de atividade pretendida:

- Mapa/planta/croqui da atividade proposta na Faixa de Domínio com sistema de coordenada geográfica Datum SIRGAS 2000.

7. PARÂMETROS URBANÍSTICOS PROPOSTOS

QUADRO DE ÁREAS		
	un	Área
Quantidade total de lotes		
Quantidade total de lotes comercializáveis (m²):		
Quantidade total de lotes para Áreas públicas (m²);		
Áreas destinadas para Ruas e Avenidas (m²):		
Testada Mínima Proposta		
Área total loteada (m²):		

Declaração: os parâmetros propostos respeitam integralmente os limites mínimos definidos na legislação municipal vigente.

8. SISTEMA VIRÁRIO (PRÉ-PROJETO CONCEITUAL)

Tipo de vias) Vias sem saída	Sistemas Viários	Descrição/ Área	internas: () vias locais (cul-de-sac) () Outras:
	Largura total das Vias Internas		
	Composição típica:		
	Calçada (esquerda)		
	Pista de Rolamento		
	Calçada (esquerda)		

9. PERMEABILIDADE E DRENAGEM

Percentual de permeabilidade por lote:
Soluções de drenagem previstas (descrever de forma conceitual):

Declaração: A vazão de pico pós-ocupação será igual ou inferior à vazão pré-ocupação, conforme memorial de cálculo a ser apresentado na fase de aprovação definitiva.

10. INFRAESTRUTURAS PREVISTAS

Assinalar os Sistemas que serão implantados:

- ☐ Sistema viário interno completo;
- ☐ Drenagem Pluvial;
- ☐ Abastecimento de água;
- ☐ Esgotamento sanitário;
- ☐ Energia elétrica;
- ☐ Iluminação pública interna;
- ☐ Outros:

Responsabilidade pela implantação: ☐ Integralmente do empreendedor

11. ÁREAS VERDES INSTITUCIONAIS

Área verde proposta: _____ % da área vendável

Área Institucional proposta: _____ % da área vendável

Forma de atendimento:

- ☐ Área interna ao empreendimento
- ☐ Compensação (a definir conforme diretriz municipal)

12. ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) constitui instrumento de política urbana previsto no Estatuto da Cidade, conforme disposto em seus arts. 36 a 38, sendo exigido para empreendimentos capazes de gerar impactos significativos no meio urbano e na qualidade de vida da população.

Obrigatoriedade do EIV:

- ☐ Não se aplica;
- ☐ Obrigatório.

Grau de Impacto do Empreendimento

- ☐ Baixo (dispensado de EIV);
- ☐ Médio (EIV Simplificado);
- ☐ Alto (EIV completo).

Observação: O empreendedor deverá apresentar o referido estudo no ato do protocolo do pedido de análise junto ao Município. O EIV deverá atender ao disposto no Projeto Técnico para Expansão Urbana Turística dos distritos de Camisão e Piraputanga, no tópico 16 – Estudo de Impacto de Vizinhança. Deverá também atender o Art. 26 da legislação municipal aplicável, bem como aos arts. 36 a 38 do Estatuto da Cidade, contemplando a avaliação dos impactos urbanísticos, ambientais e socioeconômicos do empreendimento.

13. RESTRIÇÕES AMBIENTAIS

Existência de área de Preservação Permanente (APP): ☐ sim ☐ Não

Existência de Unidade de Conservação (UC): ☐ sim ☐ Não

Se sim, qual:

Declividade máxima identificada do imóvel: _____ %

Outras restrições ambientais identificadas:

- Mapa de Restrições Ambientais contendo: Limite da propriedade, UC (se houver) APP, Hidrografia, Curvas de nível, Rodovia, sistema de coordenada geográfica Datum SIRGAS 2000.

14. DOCUMENTOS ANEXOS À SOLICITAÇÃO DA GDU

- ☐ Matrícula atualizada do imóvel
- ☐ Pré-projeto urbanístico conceitual
- ☐ Planta de localização e enquadramento territorial
(levantamento planialtimétrico)
- ☐ Estudo de Impacto de Vizinhança
- ☐ Outros:

15. DECLARAÇÃO DO EMPREENDEDOR

Declaro que a presente solicitação de Guia de Diretrizes Urbanísticas – GDU possui caráter exclusivamente orientativo, não constituindo aprovação urbanística, autorização de parcelamento de solo, licenciamento ambiental ou direito adquirido, nos termos da legislação municipal e federal aplicável.

Local e data _____, ____ de _____ de _____.

Assinatura do responsável legal:

Assinatura do Responsável Legal



Art. 29 - O registro do empreendimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente deverá ser requerido no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da emissão do Ato de Aprovação Municipal Definitiva, nos termos do art. 18 da Lei Federal nº 6.766/1979.

Parágrafo único. O descumprimento do prazo previsto neste artigo implicará a perda de eficácia da aprovação municipal, exigindo nova análise pelo Município, salvo prorrogação previamente requerida, devidamente justificada e expressamente autorizada.

Art. 30 - O registro do empreendimento será realizado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, mediante apresentação do Ato de Aprovação Municipal Definitiva, observados os requisitos previstos na legislação federal aplicável.

Parágrafo único. O Ato de Aprovação Municipal Definitiva constitui requisito indispensável para o registro do empreendimento, vedado o processamento de registro em sua ausência.

Art. 31 - A comercialização de unidades somente poderá ocorrer após o registro do empreendimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, sendo vedada qualquer forma de oferta, promessa, reserva ou publicidade anterior.

TÍTULO XIII – DA EXECUÇÃO DAS OBRAS, VISTORIA E INDIVIDUALIZAÇÃO DAS MATRÍCULAS

Art. 32 - A execução das obras de infraestrutura do empreendimento deverá observar o cronograma aprovado pelo Município, com prazo máximo de até 48 (quarenta e oito) meses, contado a partir do registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º O prazo de execução poderá ser prorrogado uma única vez, por igual período de até 48 (quarenta e oito) meses, mediante justificativa técnica devidamente fundamentada e aceita pelo Município.

§ 2º O disposto neste artigo observa o art. 18, inciso V, da Lei Federal nº 6.766/1979, no que se refere à obrigatoriedade de cronograma e prazo máximo para execução das obras.

Art. 33 - Após o registro do empreendimento, o empreendedor poderá iniciar a execução das obras de infraestrutura, desde que observadas as aprovações urbanísticas concedidas, as licenças ambientais vigentes e os projetos técnicos complementares devidamente aprovados.

Art. 34 - Concluídas as obras de infraestrutura exigidas, o empreendedor deverá requerer ao Município a realização de vistoria técnica, para fins de emissão do Termo de Vistoria e Entrega de Obras.

Parágrafo único. A emissão do Termo de Vistoria e Entrega de Obras ficará condicionada à verificação do cumprimento integral das obrigações previstas nesta Lei e nos projetos aprovados.

Art. 35 - A individualização das matrículas das unidades ou lotes dependerá da aprovação municipal do empreendimento e do cumprimento das exigências legais, nos termos da legislação aplicável.

TÍTULO XIV – DOS INCENTIVOS URBANÍSTICOS E DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 36 - Enquanto não emitido o Termo de Vistoria e Entrega de Obras do empreendimento, não incidirá o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU sobre a área objeto do parcelamento do solo.

§ 1º O disposto neste artigo observa a sistemática prevista na legislação federal aplicável, especialmente na Lei Federal nº 6.766/1979, com as alterações promovidas pela Lei Federal nº 14.382/2022, no que se refere à consolidação do parcelamento e à individualização das unidades imobiliárias.

§ 2º A incidência do IPTU somente ocorrerá após:

- I – a emissão do Termo de Vistoria e Entrega de Obras pelo Município; e
- II – a individualização das matrículas no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 3º O disposto neste artigo não configura concessão de benefício fiscal, isenção ou renúncia de receita, caracterizando-se como hipótese de não incidência tributária decorrente da ausência de constituição do fato gerador do imposto, nos termos da legislação tributária aplicável.

Art. 37 - O empreendimento possui natureza integralmente privada, não havendo responsabilidade do Município pela manutenção, conservação ou gestão das áreas internas.

Art. 38 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições municipais em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA/MS, 14 DE JULHO DE 2026.

MAURO LUIZ BATISTA
Prefeito Municipal de Aquidauana

LEI COMPLEMENTAR Nº 132/2026

“INSTITUI O PROJETO ESPECÍFICO DE EXPANSÃO URBANA DE INTERESSE TURÍSTICO, NOS TERMOS DO ART. 42-B DA LEI FEDERAL Nº 10.257/2001 (ESTATUTO DA CIDADE), E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

O Exmo. Sr. **MAURO LUIZ BATISTA**, Prefeito Municipal de Aquidauana, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, FAZ SABER que, depois de ouvido o Plenário, a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I - DO OBJETO E DO FUNDAMENTO LEGAL

Art. 1º - Fica instituído o Projeto Específico de Expansão Urbana de Interesse Turístico - ZUTS, no âmbito das Zonas Especiais de Interesse Turístico, Urbanístico, Cultural e Ambiental – ZEITUCUs previstas no Plano Diretor Municipal, com fundamento no art. 42-B da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), como instrumento específico de planejamento, ordenamento e gestão territorial da expansão urbana turística sustentável do Município de Aquidauana/MS.

§ 1º As Zonas Urbanas e de Expansão Urbana de Interesse Turístico- ZUTs constituem especificações das ZEITUCUs previstas no Plano Diretor Municipal, destinadas à organização gradativa da expansão urbana turística do Município.





§ 2º As ZUTs observarão parâmetros urbanísticos, ambientais, territoriais e turísticos compatíveis com as diretrizes do Plano Diretor Municipal, da legislação urbanística e da legislação ambiental aplicável, sem implicar urbanização automática das áreas abrangidas.

Art. 2º - O Projeto Específico tem por finalidade:

- I – ampliar o perímetro urbano do Município de forma planejada;
- II – reconhecer a vocação turística do território;
- III – evitar ocupações clandestinas e parcelamentos irregulares;
- IV – condicionar o desenvolvimento urbano ao planejamento ambiental e territorial;
- V – estabelecer diretrizes gerais de planejamento, sem conferir, por si só, direito de parcelamento, edificação, urbanização ou comercialização de lotes.
- VI – promover o ordenamento territorial sustentável das ZEITUCUs previstas no Plano Diretor Municipal.

CAPÍTULO II - DOS MARCOS TERRITORIAIS

Art. 3º - Ficam definidos como marcos territoriais de referência para a expansão urbana:

- I – Núcleo urbano de Camisão;
- II – Núcleo urbano de Piraputanga;

§ 1º Os marcos serão identificados por coordenadas georreferenciadas constantes do Projeto Técnico Específico que integra esta Lei.

§ 2º A partir desses marcos serão definidos os raios de expansão urbana.

CAPÍTULO III - DAS ZONAS DE EXPANSÃO URBANA DE INTERESSE TURÍSTICO

Art. 4º - Ficam instituídas, no âmbito das ZEITUCUs previstas no Plano Diretor Municipal, as Zonas Urbanas e de Expansão Urbana de Interesse Turístico – ZUTs, delimitadas por raios territoriais progressivos a partir dos marcos territoriais definidos nesta Lei.

Art. 5º - As Zonas Urbanas e de Expansão Urbana de Interesse Turístico – ZUT ficam assim classificadas:

- I – ZUT-1: até 2 km do marco;
- II – ZUT-2: superior a 2 km até 4 km;
- III – ZUT-3: superior a 4 km até 6 km;
- IV – ZUT-4: superior a 6 km até 8 km;
- V – ZUT-5: superior a 8 km até 16 km.

CAPÍTULO IV - DA NATUREZA JURÍDICA DAS ZONAS

Art. 6º - A inclusão de áreas nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana de Interesse Turístico – ZUT:

- I – não autoriza automaticamente parcelamento do solo;
- II – não dispensa licenciamento ambiental pelo órgão competente;
- III – não substitui a aprovação de projeto urbanístico;
- IV – não autoriza comercialização de lotes;
- V – não gera direito adquirido, expectativa de direito ou aprovação tácita de projetos.

Parágrafo único. O parcelamento do solo somente poderá ocorrer após a edição da legislação urbanística específica aplicável, aprovação municipal expressa, licenciamento ambiental pelo órgão competente e registro imobiliário, nos termos da legislação federal e municipal.

Art. 7º - O Estudo Técnico Ambiental e Territorial elaborado para subsidiar a presente Lei Complementar integra esta norma como anexo técnico vinculante, constituindo fundamento técnico, urbanístico e ambiental para a instituição das Zonas Urbanas e de Expansão Urbana de Interesse Turístico – ZUTs.

CAPÍTULO V - DA RELAÇÃO COM A LEGISLAÇÃO DE PARCELAMENTO

Art. 8º - Os parâmetros de parcelamento do solo, incluindo metragem mínima de lotes, testadas, tipologia urbanística, infraestrutura e forma de ocupação, serão definidos em lei municipal específica de parcelamento do solo, observadas a Lei Federal nº 13.465/2017, a Lei Federal nº 6.766/1979 e o Plano Diretor Municipal.

CAPÍTULO VI - DO LICENCIAMENTO AMBIENTAL

Art. 9º - Qualquer intervenção urbanística nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana de Interesse Turístico – ZUT dependerá de licenciamento ambiental junto ao órgão ambiental competente, nos termos da legislação estadual e federal.

§ 1º Permanecem integralmente preservadas e aplicáveis às Zonas Urbanas e de Expansão Urbana de Interesse Turístico – ZUTs todas as restrições, limitações e condicionantes ambientais previstas na legislação federal, estadual e municipal.

§ 2º Deverão ser obrigatoriamente observadas:

- I – as Áreas de Preservação Permanente – APPs;
- II – as áreas de risco;





- III – as áreas inundáveis;
- IV – as áreas ambientalmente frágeis;
- V – as áreas com restrições geotécnicas;
- VI – as unidades de conservação;
- VII – as normas do Código Florestal;
- VIII – as normas ambientais estaduais e municipais.

§ 3º É vedada a aprovação de parcelamento do solo ou implantação de empreendimentos em desconformidade com as restrições ambientais legalmente estabelecidas.

Art. 10 - A aplicação desta Lei nas áreas inseridas na APA Estrada-Parque de Piraputanga ou em zona de influência observará obrigatoriamente a legislação federal, estadual e municipal de proteção ambiental, especialmente a Política Nacional do Meio Ambiente, o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza – SNUC, o Código Florestal, o ato de criação da APA e a legislação estadual de regência, o Plano de Manejo da unidade quando aprovado, e as diretrizes expedidas pelo órgão gestor competente.

Parágrafo único. O licenciamento ambiental de empreendimentos situados na APA Estrada-Parque de Piraputanga ou capazes de causar impacto sobre a unidade de conservação será conduzido pelo órgão ambiental estadual competente, nos termos da legislação aplicável, que verificará a compatibilidade do empreendimento com os objetivos de proteção da APA e promoverá, quando cabível, os encaminhamentos ao Conselho Consultivo.

CAPÍTULO VII - DA INTERPRETAÇÃO E DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 11 - Esta Lei possui caráter estritamente diretivo e programático, não substituindo a legislação urbanística, ambiental ou de parcelamento do solo, devendo ser interpretada de forma integrada com o Plano Diretor Municipal e a legislação federal aplicável e o Estudo Técnico Ambiental e Territorial que integra esta Lei Complementar.

Art. 12 - A presente Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições municipais que tratem de expansão urbana em desacordo com o Estatuto da Cidade.

PREFEITURA MUNICIPAL DE AQUIDAUANA/MS, 14 DE JULHO DE 2026.

MAURO LUIZ BATISTA
Prefeito Municipal de Aquidauana

LICITAÇÕES

AVISO DE EDITAL DE LICITAÇÃO – MENOR PREÇO POR ITEM

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 102/2026 - PREGÃO ELETRÔNICO Nº 19/2026 MUNICÍPIO DE AQUIDAUANA-MS

Data do certame: 11 de agosto de 2026 às 09:00 horas (Horário de Brasília);

Local: Contratação de empresa(s) para a realização de transporte escolar de alunos das redes Municipais, e estaduais de ensino, residentes nas localidades rurais atendidas pelas rotas da Linha Fazenda Bosque Belo – Aquidauana, Linha Fazenda Querência – EM Pantaneira – NE Santana, Linha Fazenda São João – EM Pantaneira – NE Santana, Linha Fazenda Elujá – EM Pantaneira – NE Santana, Linha Fazenda Taboco – EM Pantaneira – NE Santana e Linha Fazenda Barretina – EM Ada Moreira Barros, no período matutino.

Retirada do Edital: O edital na íntegra e seus anexos poderão ser obtidos diretamente na Plataforma BNC pelo link <https://bnccompras.com/Home/Login> e as informações inerentes a este Pregão poderão ser obtidas, pelos interessados, junto ao Núcleo de Licitação e Contratos, por meio do e-mail licitacao@aquidauana.ms.gov.br, ou pessoalmente, de **Segunda a Sexta-feira, das 07:30 às 12:30 horas**, na Rua Luiz da Costa Gomes, nº 711 – Vila Cidade Nova – Aquidauana/MS.

Código de Registro TCE/MS (e-Sfinge): 7001F81FEAD15C7D0C3A9DDFBC8F325E0382AB98

Aquidauana - MS, 21 de julho de 2026.

Cibele Furtado da Cruz - Núcleo de Licitação e contratos

AVISO DE EDITAL DE LICITAÇÃO – MENOR PREÇO POR ITEM – REGISTRO DE PREÇOS

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 108/2026 - PREGÃO ELETRÔNICO Nº 22/2026 - MUNICÍPIO DE AQUIDAUANA-MS

Data do certame: 06 de agosto de 2026 às 09:00 horas (Horário de Brasília);

Local: Plataforma SCPI/Fiorilli, por meio do sítio <https://fiorilli.com.br/>

Objeto: Contratação de empresa especializada para futura prestação de serviços de locação de impressoras, multifuncionais, digitalizadores e plotter, visando atender diversas Secretarias do Município de Aquidauana/MS, através a Secretaria de Administração.

Retirada do Edital: O edital na íntegra e seus anexos poderão ser obtidos diretamente na Plataforma SCPI/Fiorilli, por meio do endereço eletrônico <https://fiorilli.com.br/> e as informações inerentes a este Pregão Eletrônico poderão ser obtidas, pelos interessados, junto ao Núcleo de Licitação e Contratos, por meio do e-mail licitacao@aquidauana.ms.gov.br, ou pessoalmente, de **Segunda a Sexta-feira, das 07:30 às 12:30 horas**, na Rua Luiz da Costa Gomes, nº 711 – Vila Cidade Nova – Aquidauana/MS.

Código de Registro TCE/MS (e-Sfinge): B4AAA8C643B6EE589FE9FA8018904E0E20ABCFE6

Aquidauana - MS, 21 de julho de 2026.

Camila Izidora Escobar da Silva Brito - Núcleo de Licitação e contratos

