



LEI COMPLEMENTAR Nº 122/2026, DE 05 DE AGOSTO DE 2026.

"ACRESCENTA O TÍTULO VIII E OS ARTS. 130 A 166 À LEI COMPLEMENTAR Nº 021, DE 09 DE OUTUBRO DE 2006, QUE INSTITUI O PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE CAARAPÓ, CRIANDO A MACROZONA DE NÚCLEOS URBANOS ISOLADOS (MANI), A ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA DE USO INDUSTRIAL ISOLADO (ZUEII) E DANDO OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

A Prefeita Municipal de Caarapó, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO VIII

DA MACROZONA DE NÚCLEOS URBANOS ISOLADOS (MANI) E DA ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA DE USO INDUSTRIAL ISOLADO (ZUEII)

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E DO FUNDAMENTO JURÍDICO

Art. 130. Esta Lei Complementar acrescenta ao Plano Diretor Participativo do Município de Caarapó, instituído pela Lei Complementar nº 021, de 09 de outubro de 2006, as disposições normativas relativas à Macrozona de Núcleos Urbanos Isolados (MANI) e à Zona de Urbanização Específica de Uso Industrial Isolado (ZUEII), em conformidade com:

I – os arts. 182 e 183 da Constituição Federal;



- II – os arts. 39 a 42 da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), especialmente as disposições sobre função social da propriedade e ordenamento territorial;
- III – o art. 3º da Lei Federal nº 6.766/1979, que admite a instituição de zona de urbanização específica pelo plano diretor ou por lei municipal;
- IV – a Lei Federal nº 6.803/1980, que dispõe sobre diretrizes básicas para o zoneamento industrial em áreas críticas de poluição;
- V – o art. 29 da Lei Federal nº 10.257/2001, que prevê a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo como instrumento de captação da valorização fundiária decorrente de mudança de classificação urbanística.

Art. 131. A MANI e a ZUEII constituem instrumentos de planejamento territorial que reconhecem a possibilidade de existência, em área rural do Município, de atividades com características e finalidades urbanísticas específicas, especialmente de natureza industrial de grande porte, cujo afastamento da malha urbana consolidada é tecnicamente recomendado em razão do impacto ambiental, da incompatibilidade com usos residenciais e da escala do empreendimento.

Parágrafo único. A criação da MANI e da ZUEII não implica, em nenhuma hipótese, a supressão, a flexibilização ou o afrouxamento das exigências de manutenção da Reserva Legal averbada e das Áreas de Preservação Permanente (APP) sobre os imóveis enquadrados, nos termos da Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal).

Art. 132. Para os fins desta Lei Complementar, adotam-se as seguintes definições:

- I – Macrozona de Núcleos Urbanos Isolados (MANI): categoria de macrozoneamento do território municipal que compreende as porções da área rural onde o Município reconhece a existência ou a conveniência de implantação de núcleos com características e finalidades urbanísticas específicas, descontínuos do perímetro urbano principal, delimitados por lei municipal específica e sujeitos a regime urbanístico próprio;
- II – Zona de Urbanização Específica de Uso Industrial Isolado (ZUEII): subcategoria de zoneamento da MANI, destinada especificamente à localização de



estabelecimentos industriais de médio e grande porte, com alto potencial de impacto ambiental (grau IV, conforme classificação do art. 40 da Lei Complementar nº 021/2006), que pela natureza de sua atividade devem ser afastados da malha urbana e das zonas residenciais;

III – Parque Industrial Municipal: denominação funcional que pode ser atribuída à área delimitada como ZUEII, para fins de comunicação institucional, atração de investimentos e gestão administrativa, sem prejuízo do regime jurídico-urbanístico da zona;

IV – Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OAU): contrapartida financeira devida pelo beneficiário do enquadramento de imóvel na ZUEII, correspondente à captura, pelo Município, de parte da valorização fundiária decorrente da mudança do regime urbanístico do imóvel, nos termos do art. 29 c/c arts. 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257/2001 e do art. 77 da Lei Complementar nº 021/2006;

V – Termo de Compromisso (TC): instrumento jurídico bilateral firmado entre o Município de Caarapó e o titular do imóvel ou do estabelecimento enquadrado na ZUEII, contendo as contrapartidas, obrigações, garantias e condições resolutórias do enquadramento.

CAPÍTULO II

DA MACROZONA DE NÚCLEOS URBANOS ISOLADOS (MANI)

Art. 133. A Macrozona de Núcleos Urbanos Isolados (MANI) é composta por áreas com uso e ocupação urbana inseridas na Área Rural do Município, com núcleos formais e informais, inscritos ou não no Cadastro Imobiliário do Município, tendo por objetivos:

- I – reconhecer e regularizar, do ponto de vista urbanístico, as realidades territoriais já consolidadas de uso não exclusivamente agrário na Área Rural;
- II – criar arcabouço normativo abstrato que permita o enquadramento de empreendimentos ou núcleos de uso específico que, pela natureza, porte ou impacto de suas atividades, devam ser localizados fora da malha urbana consolidada;



III – garantir a captação de valor pelo Município, mediante a cobrança da Outorga Onerosa de Alteração de Uso, sempre que o enquadramento em subcategoria da MANI gerar valorização fundiária ao imóvel;

IV – assegurar a preservação ambiental integral e a manutenção das proteções legais sobre os imóveis inseridos na MANI.

Art. 134. A MANI organiza-se nas seguintes subcategorias, conforme o uso e finalidade do núcleo:

I – Zona de Urbanização Específica de Uso Industrial Isolado (ZUEII): destinada à localização de estabelecimentos industriais de médio e grande porte, conforme disciplinado no Capítulo III desta Lei;

II – Zona de Urbanização Específica de Uso Misto Isolado (ZUEMI): destinada ao reconhecimento de núcleos com características de uso misto já consolidados na Área Rural, cuja regulamentação será objeto de Lei Complementar específica;

III – Zona de Urbanização Específica de Uso Residencial Isolado (ZUERI): destinada a chácaras e condomínios residenciais rurais de perfil periurbano, cuja regulamentação será objeto de Lei Complementar específica.

§ 1º A criação de cada núcleo integrante da MANI far-se-á por Lei Complementar Municipal específica, após cumprimento do rito mínimo de participação popular previsto no Capítulo VI desta Lei.

§ 2º A delimitação cartográfica dos núcleos integrantes da MANI será incorporada ao Mapa de Macrozoneamento do Município, que integrará o Anexo Cartográfico a esta Lei, a ser atualizado por Decreto do Poder Executivo a cada novo enquadramento aprovado pela Câmara de Vereadores.

§ 3º A inclusão de imóvel na MANI não altera sua natureza jurídica para fins tributários federais e estaduais, salvo nos aspectos expressamente decorrentes do regime urbanístico aplicável, e opera-se exclusivamente no plano do ordenamento territorial municipal.



Art. 135. Havendo sobreposição entre a delimitação de área pretendida para núcleo da MANI e qualquer Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA), terão precedência as restrições ambientais, nos termos do art. 58, § 2º, da Lei Complementar nº 021/2006.

CAPÍTULO III

DA ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA DE USO INDUSTRIAL ISOLADO (ZUEII)

Seção I – Objeto e Finalidade

Art. 136. A ZUEII é a subcategoria da MANI destinada à localização, na Área Rural do Município de Caarapó, de estabelecimentos industriais de médio e grande porte, com impacto ambiental classificado como Grau IV nos termos do art. 40 da Lei Complementar nº 021/2006, que por sua natureza, porte, risco ou potencial poluidor não são compatíveis com a localização em zona de uso residencial ou nas Zonas Especiais de Interesse Industrial (ZEII) inseridas no perímetro urbano.

Art. 137. São objetivos específicos da ZUEII:

- I – ordenar a localização de atividades industriais de grande impacto, assegurando seu distanciamento adequado das áreas residenciais e de fragilidade ambiental;
- II – conferir segurança jurídica a empreendimentos industriais de grande porte já instalados em Área Rural do Município, cujo porte, vocação e consolidação justifiquem o reconhecimento urbanístico;
- III – atrair novos empreendimentos industriais que cumpram os critérios de enquadramento, contribuindo para a geração de emprego, renda e receita tributária municipal;
- IV – garantir a captura de valor público pela cobrança da Outorga Onerosa de Alteração de Uso, destinando os recursos ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial (FMDUT);



V – preservar integralmente as proteções ambientais legais aplicáveis aos imóveis enquadrados.

Seção II – Critérios de Enquadramento

Art. 138. Poderá ser enquadrado como ZUEII, mediante Lei Complementar específica, o imóvel ou conjunto de imóveis contíguos que satisfaça, cumulativamente, todos os seguintes critérios objetivos:

- I – área mínima: 10 ha (dez hectares) de área total do imóvel a ser enquadrado;
 - II – afastamento urbano: distância mínima de 5 km (cinco quilômetros), em linha reta, da malha urbana consolidada do Distrito Sede;
 - III – porte do empreendimento: capacidade industrial instalada comprovada por licença de operação vigente ou EIA/RIMA aprovado;
 - IV – geração de empregos: mínimo de 200 (duzentos) empregos diretos mantidos ou projetados no cronograma de implantação;
 - V – acesso viário: acessibilidade direta por rodovia federal, estadual ou municipal pavimentada, sem necessidade de travessia da malha urbana central;
 - VI – licenciamento ambiental: Licença Ambiental vigente (LO, LI ou LP) expedida pelo órgão estadual competente (IMASUL) ou documento equivalente;
 - VII – inexistência de restrições de sobreposição: ausência de sobreposição total ou parcial com Terras Indígenas, Unidades de Conservação de Proteção Integral, ZEIA demarcadas ou Zonas de Risco Geológico;
 - VIII – manutenção integral da Reserva Legal averbada e das Áreas de Preservação Permanente, sem qualquer flexibilização decorrente do enquadramento na ZUEII.
- § 1º Os critérios estabelecidos neste artigo são de natureza abstrata e objetiva, aplicáveis a qualquer empreendimento ou imóvel que os satisfaça, independentemente da identidade do titular ou do tipo específico de produto industrializado.



§ 2º O atendimento cumulativo a todos os critérios deste artigo será atestado pela Secretaria Municipal de Planejamento, mediante laudo técnico anexado à mensagem de encaminhamento do projeto de lei específico à Câmara de Vereadores.

§ 3º A eventual superveniência de descumprimento de qualquer dos critérios durante a vigência do enquadramento constitui fundamento para a revisão ou revogação da Lei Complementar específica, na forma do Capítulo VII desta Lei.

§ 4º Não poderá ser enquadrada como ZUEII a área que, isoladamente ou em conjunto, exceda 30% (trinta por cento) da Área Rural total do Município, calculada com base nos dados cartográficos do Cadastro Ambiental Rural (CAR) do IMASUL vigentes à data do pedido.

Art. 139. A aplicação dos critérios estabelecidos no art. 138 independe de que o requerente seja pessoa jurídica de direito privado, ente público ou associação de produtores, desde que os critérios objetivos sejam integralmente preenchidos.

Seção III – Usos Admitidos e Vedados

Art. 140. Na ZUEII são admitidos:

- I – instalações industriais de médio e grande porte, incluindo as de processamento agroindustrial, geração de bioenergia, sucroquímica e atividades industriais derivadas ou complementares;
- II – instalações de apoio operacional, administrativo e de segurança diretamente vinculadas à atividade industrial principal;
- III – equipamentos de infraestrutura de energia, água, efluentes, telecomunicações e logística interna necessários à operação do empreendimento;
- IV – implantação de faixas de vegetação nativa ou plantada para fins de amortecimento de impactos sonoros e visuais, vedada a computação dessas áreas como Reserva Legal;
- V – instalações temporárias de pesquisa e inovação vinculadas à atividade industrial.



Art. 141. Na ZUEII são expressamente vedados:

- I – uso residencial permanente, ressalvada moradia de vigilante ou zelador na proporção de 01 (uma) unidade por estabelecimento e desde que prevista no projeto de implantação;
- II – parcelamento do solo na modalidade de loteamento, desmembramento ou condomínio horizontal de lotes, salvo para fins de infraestrutura interna da própria ZUEII;
- III – abertura de acessos viários que cruzem ou fragmentem Reserva Legal averbada ou APP, exceto mediante autorização expressa do órgão ambiental estadual competente;
- IV – implantação de aterro sanitário, usina de reciclagem de resíduos domiciliares ou depósito de resíduos perigosos de terceiros não vinculados à atividade industrial do próprio empreendimento;
- V – instalação de empreendimentos de impacto turístico de massa, parques temáticos ou usos comerciais varejistas de grande porte voltados ao público externo ao empreendimento.

Seção IV – Parâmetros Urbanísticos

Art. 142. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis à ZUEII serão fixados na Lei Complementar específica de enquadramento de cada núcleo, observados os seguintes limites mínimos e máximos:

- I – Taxa de Permeabilidade mínima: 30% (trinta por cento) da área total do imóvel, excluída a Reserva Legal e as APP, que são adicionais e não compensáveis;
- II – Recuo mínimo de implantação dos galpões industriais em relação ao limite da propriedade: 15 m (quinze metros) para os limites confrontantes com outras propriedades privadas e 30 m (trinta metros) para os limites confrontantes com rodovias públicas;



III – Gabarito máximo: 30 m (trinta metros) para edificações industriais, excluídas chaminés, silos e torres, que obedecerão às normas da ABNT e às restrições do DECEA;

IV – Coeficiente de Aproveitamento máximo: 0,60 (sessenta centésimos) calculado sobre a área total do imóvel excluídas a Reserva Legal e as APP.

Parágrafo único. A Lei Complementar específica poderá fixar parâmetros mais restritivos do que os limites estabelecidos neste artigo, em razão das características do imóvel, do tipo de atividade ou das exigências do licenciamento ambiental, nunca mais permissivos.

CAPÍTULO IV

DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO (OAU) NA ZUEII

Art. 143. O enquadramento de imóvel na ZUEII sujeita o respectivo titular ao pagamento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OAU), em conformidade com o art. 29 da Lei Federal nº 10.257/2001 e o art. 77 da Lei Complementar nº 021/2006, como contrapartida pela valorização fundiária decorrente da mudança do regime urbanístico.

§ 1º A OAU é devida no momento do enquadramento e não no da eventual valorização efetiva do imóvel, cabendo à Secretaria Municipal de Planejamento fixar o valor com base em metodologia aprovada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial (CMDUT).

§ 2º A base de cálculo da OAU é a diferença entre o valor de mercado do imóvel na condição de uso rural, apurado por laudo de avaliação conforme a NBR 14.653 da ABNT, e o valor estimado do mesmo imóvel após o enquadramento na ZUEII, considerando o uso industrial isolado como dado objetivo.

§ 3º Sobre a diferença apurada na forma do parágrafo anterior incidirá a alíquota de 15% (quinze por cento), podendo o Termo de Compromisso prever pagamento à vista com desconto de até 10% (dez por cento) ou parcelamento em até 60 (sessenta) meses, com correção pelo IPCA.



§ 4º O laudo de avaliação será de responsabilidade do requerente do enquadramento, elaborado por profissional habilitado (CREA ou CAU), devendo ser homologado pela Secretaria de Planejamento antes do envio do projeto de lei específico à Câmara.

Art. 144. Os recursos arrecadados com a OAU serão destinados integralmente ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial (FMDUT) e deverão ser aplicados nas finalidades previstas no art. 26 c/c art. 31 da Lei Federal nº 10.257/2001, com prioridade para:

I – recuperação e revitalização das vias urbanas.

II – regularização fundiária e urbanística de Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS) do Município;

III – implantação de infraestrutura urbana de mobilidade, saneamento e equipamentos comunitários em áreas de interesse social;

IV – programas de habitação de interesse social; e

V – ações de recuperação e preservação ambiental no território municipal.

Art. 145. O CMDUT deliberará sobre a metodologia de cálculo da OAU antes do primeiro enquadramento de imóvel na ZUEII, podendo rever a metodologia a cada 4 (quatro) anos ou quando houver alteração significativa do mercado imobiliário rural do Município.

CAPÍTULO V

DO TERMO DE COMPROMISSO

Art. 146. O enquadramento de imóvel na ZUEII fica condicionado à celebração de Termo de Compromisso (TC) entre o Município de Caarapó, representado pela Prefeita Municipal, e o titular do imóvel ou do estabelecimento industrial.

Art. 147. O Termo de Compromisso deverá conter, no mínimo:



- I – identificação completa das partes e do imóvel, com indicação da matrícula ou matrículas no Cartório de Registro de Imóveis;
- II – descrição da atividade industrial desenvolvida ou projetada, com referência ao licenciamento ambiental vigente;
- III – declaração expressa de manutenção integral da Reserva Legal averbada e das APP, com impedimento de desaverbação durante a vigência do enquadramento;
- IV – obrigação de manutenção do número mínimo de empregos diretos declarado como critério de enquadramento, com cláusula de aferição anual e penalidades pelo descumprimento;
- V – condições, valores, prazo e forma de pagamento da OAU, conforme laudo de avaliação homologado;
- VI – obrigações de infraestrutura local, acesso viário, sinalização e eventuais melhorias no entroncamento com a rodovia de acesso;
- VII – obrigações de compensação ambiental, em conformidade com o licenciamento estadual e as exigências do IMASUL;
- VIII – garantia real ou fidejussória suficiente ao cumprimento das obrigações, na forma aprovada pela Secretaria Municipal de Planejamento;
- IX – prazo de vigência do TC e condições de prorrogação;
- X – causas de resolução do TC e consequências jurídicas do descumprimento, incluindo a possibilidade de revisão ou revogação do enquadramento na ZUEII;
- XI – foro da comarca de Caarapó/MS para dirimir controvérsias.

Art. 148. O TC deverá ser averbado à margem das matrículas dos imóveis enquadrados no Cartório de Registro de Imóveis, no prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura, correndo as custas por conta do titular do imóvel.

Art. 149. O descumprimento de qualquer obrigação prevista no TC por período superior a 180 (cento e oitenta) dias, após notificação formal e não regularização pelo titular, ensejará:

- I – aplicação das multas previstas no próprio TC;



II – execução da garantia prestada;

III – proposta da Prefeita à Câmara de Vereadores de revogação da Lei Complementar específica de enquadramento, sem que caiba ao titular do imóvel indenização em razão da revogação, salvo comprovado prejuízo causado por ato do Município.

CAPÍTULO VI

DO PROCEDIMENTO DE CRIAÇÃO DE NÚCLEO NA MANI E DE ENQUADRAMENTO NA ZUEII

Seção I – Rito de Aprovação e Alteração da Matéria Geral Relacionada à MANI e à ZUEII

Art. 150. O rito mínimo de participação popular para a aprovação e alteração da presente Lei Complementar, que institui a categoria genérica da MANI e da ZUEII, obedece ao seguinte procedimento:

- I – elaboração da minuta e da justificativa técnica;
- II – oitiva do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial;
- III – audiência pública, com divulgação prévia mínima de 10 (dez) dias em meio oficial, contado o dia de sua publicação no diário oficial;
- IV – janela de manifestações escritas, após a audiência pública, no prazo de 5 (cinco) dias;
- V – encaminhamento à Câmara de Vereadores em regime de urgência;
- VI – tramitação nas comissões temáticas da Câmara e votação em plenário por maioria absoluta;
- VII – sanção e publicação no Diário Oficial do Município.

§ 1º A aprovação da presente Lei Complementar por maioria absoluta da Câmara de Vereadores constitui fundamento e autorização permanente para a edição de Leis Complementares específicas de enquadramento na ZUEII, dispensada nova audiência pública genérica sobre a categoria.



§ 2º A presente Lei Complementar não nomeia nem identifica empresa, empreendimento ou imóvel específico, sendo norma abstrata e de efeito geral, aplicável a qualquer titular que satisfaça os critérios do art. 138.

Seção II – Rito de Aprovação de Enquadramento de Propriedade como ZUEII

Art. 151. A Lei Complementar específica de enquadramento de imóvel na ZUEII, editada com base na presente Lei, seguirá rito procedimental próprio, em razão do impacto concreto sobre o território:

I – Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), nos termos dos arts. 36 a 38 da Lei Federal nº 10.257/2001 e dos arts. 45 a 48 e 109 a 113 da Lei Complementar nº 021/2006, elaborado às expensas do requerente;

II – Laudo de Avaliação do imóvel para fins de cálculo da OAU, elaborado às expensas do requerente e homologado pela Secretaria de Planejamento;

III – Minuta de Termo de Compromisso negociada e aprovada pela Secretaria Municipal de Planejamento, antes do encaminhamento do projeto de lei à Câmara;

IV – Audiência pública específica sobre o enquadramento concreto, com apresentação do imóvel, do empreendimento, do EIV, da OAU calculada e do Termo de Compromisso, divulgada com antecedência mínima de 10 (dez) dias em meio oficial, computado o dia da publicação no diário oficial;

V – Parecer favorável do CMDUT sobre o enquadramento, lavrado em reunião ordinária ou extraordinária convocada para a finalidade;

VI – Ofício de comunicação prévia ao Ministério Público do Estado de Mato Grosso do Sul, encaminhando a minuta da lei específica, o EIV, o laudo de avaliação e a minuta do TC, com prazo de 10 (dez) dias para manifestação, sendo que a ausência de manifestação após o término do prazo será compreendida como inexistência de impedimento para o prosseguimento do projeto;

VII – Aprovação pela Câmara de Vereadores por maioria absoluta.

§ 1º A Lei Complementar específica não poderá alargar o perímetro do enquadramento para além dos limites do imóvel ou imóveis identificados no



requerimento, vedada a inclusão compulsória de propriedades de terceiros que não tenham aderido voluntariamente ao processo.

§ 2º A Lei Complementar específica somente poderá ser editada após a sanção da presente Lei Complementar genérica.

§ 3º Atividades previstas no § 2º do art. 157 desta Lei poderão ser realizadas em paralelo à tramitação da presente Lei, a fim de reduzir o prazo total do processo.

Art. 152. O pedido de enquadramento na ZUEII poderá ser iniciado por:

- I – iniciativa do Poder Executivo Municipal, de ofício;
- II – requerimento formal do titular do imóvel ou do estabelecimento industrial, protocolado na Prefeitura Municipal, instruído com: matrícula atualizada do imóvel, licença ambiental vigente, memorial descritivo georreferenciado, comprovação dos critérios do art. 138 e proposta de contrapartidas mínimas.

Art. 153. Recebido o requerimento ou instaurado o processo de ofício, o Poder Executivo terá prazo de 60 (sessenta) dias para emitir parecer técnico sobre o atendimento dos critérios do art. 138, prorrogável por igual período, mediante justificativa fundamentada.

CAPÍTULO VII

DA REVISÃO E DA REVOGAÇÃO DO ENQUADRAMENTO

Art. 154. O enquadramento de imóvel na ZUEII será objeto de revisão obrigatória a cada 10 (dez) anos, coincidente com a revisão geral do Plano Diretor Participativo, nos termos do art. 128 da Lei Complementar nº 021/2006.

Art. 155. O enquadramento poderá ser revisto ou revogado, a qualquer tempo, nas seguintes hipóteses:

- I – descumprimento grave ou reiterado das obrigações do Termo de Compromisso, na forma do art. 149;



II – alteração superveniente das condições fáticas que motivaram o enquadramento, tornando o imóvel incompatível com os critérios do art. 138;

III – encerramento definitivo da atividade industrial no imóvel por período superior a 3 (três) anos consecutivos;

IV – interesse público superveniente devidamente fundamentado, mediante indenização justa ao titular, nos termos da legislação aplicável.

§ 1º A revisão ou revogação do enquadramento será precedida de notificação formal ao titular do imóvel, com prazo de 90 (noventa) dias para manifestação e eventual regularização.

§ 2º A revogação do enquadramento far-se-á por Lei Complementar específica, devendo o imóvel retornar ao regime da Área Rural do Município, com cancelamento da averbação do TC na matrícula.

CAPÍTULO VIII

DAS CONTRAPARTIDAS MÍNIMAS E DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E TERRITORIAL

Art. 156. As contrapartidas mínimas exigíveis de todo enquadramento na ZUEII compreendem as seguintes modalidades:

I – Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OAU): valor calculado conforme metodologia aprovada pelo CMDUT, lastreada em laudo de avaliação que mensure a diferença entre o valor rural e o valor urbano-industrial isolado do imóvel, nos termos da NBR 14.653, pago à vista ou parcelado em no máximo 5 (cinco) anos, destinado integralmente ao FMDUT;

II – infraestrutura local: execução e manutenção de acessos viários, sinalizações e eventuais melhorias no entroncamento com a rodovia de acesso, conforme projeto aprovado pelo órgão técnico municipal;

III – compensação ambiental: cumprimento das obrigações do licenciamento ambiental estadual e implantação ou aporte financeiro em programa de recuperação de áreas degradadas no território municipal, a ser definido no Termo de Compromisso;



IV – empregos e encadeamento local: manutenção ou projeção fundamentada do número mínimo de empregos diretos declarado como critério de enquadramento, com prioridade a trabalhadores residentes no município, a ser aferida anualmente pela Secretaria Municipal de Planejamento;

V – garantia real ou fidejussória: prestação de garantia suficiente ao cumprimento das obrigações do Termo de Compromisso, a ser definida em negociação com a Secretaria Municipal de Planejamento.

Parágrafo único. O Termo de Compromisso poderá estabelecer contrapartidas adicionais às previstas neste artigo, negociadas entre o Município e o requerente, tendo em vista as especificidades do empreendimento e do território.

Art. 157. O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial (FMDUT), instituído nos termos dos arts. 120 a 124 da Lei Complementar nº 021/2006, fica autorizado a receber os recursos provenientes da OAU cobrada em razão de enquadramentos na ZUEII, destinando-os exclusivamente às finalidades previstas no art. 144 desta Lei Complementar.

CAPÍTULO IX

DO APROVEITAMENTO DE ATIVOS EXISTENTES E DA PREPARAÇÃO

Art. 158. Para fins de agilização do processo de enquadramento na ZUEII, o requerente poderá apresentar, desde o protocolo do requerimento, os seguintes documentos preexistentes, que serão aproveitados pelo Município quando suficientemente atualizados:

- I – Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) aprovados pelo IMASUL para ampliação ou instalação do empreendimento;
- II – memorial descritivo georreferenciado do imóvel, elaborado por profissional habilitado com base no Cadastro Ambiental Rural (CAR) registrado;
- III – laudo de levantamento topográfico e planialtimétrico atualizado;
- IV – certidões atualizadas de inteiro teor das matrículas dos imóveis abrangidos.



Art. 159. As seguintes tarefas relativas à Lei Complementar específica de enquadramento poderão ser executadas em paralelo à tramitação da presente Lei, de modo a reduzir o prazo total do processo:

- I – elaboração da minuta de Termo de Compromisso pela Secretaria Municipal de Planejamento;
- II – definição da metodologia de cálculo da OAU pelo CMDUT;
- III – contratação e elaboração do laudo de avaliação do imóvel para fins de OAU;
- IV – articulação institucional com o MPMS e o IMASUL;
- V – elaboração da minuta preliminar da Lei Complementar específica, com campos a serem preenchidos após aprovação da presente Lei;
- VI – articulação política com a Câmara de Vereadores.

Parágrafo único. As tarefas de que trata este artigo não constituem pré-compromisso do Município com nenhum requerente específico, sendo atos preparatórios de natureza administrativa interna.

CAPÍTULO X

DA PROTEÇÃO AMBIENTAL E DA COMPATIBILIDADE COM A LEGISLAÇÃO AMBIENTAL

Art. 160. A presente Lei Complementar não revoga, suspende ou flexibiliza, no todo ou em parte, as obrigações ambientais aplicáveis aos imóveis que venham a ser enquadrados na ZUEII, especialmente:

- I – a manutenção da Reserva Legal na proporção mínima de 80% (oitenta por cento) da área do imóvel localizado no bioma Mata Atlântica ou Cerrado, nos termos da Lei Federal nº 12.651/2012;
- II – a integridade das Áreas de Preservação Permanente (APP) em todas as faixas e situações previstas no art. 4º da Lei Federal nº 12.651/2012;
- III – o licenciamento ambiental estadual e federal aplicável à atividade industrial desenvolvida no imóvel;



IV – as obrigações decorrentes do Cadastro Ambiental Rural (CAR) e do Programa de Regularização Ambiental (PRA).

Art. 161. O Município de Caarapó, ao deliberar sobre o enquadramento de imóvel na ZUEII, manifestará expressamente, na Lei Complementar específica e no Termo de Compromisso, a manutenção integral e irrestrita das proteções ambientais listadas no art. 160, que não poderão ser objeto de compensação, abatimento ou substituição por qualquer obrigação assumida no âmbito do TC.

Art. 162. A Secretaria Municipal de Planejamento, no exercício de suas atribuições, acompanhará a execução das obrigações ambientais decorrentes do enquadramento na ZUEII, podendo requisitar ao IMASUL informações sobre o licenciamento vigente, relatórios de monitoramento e condicionantes impostas.

CAPÍTULO XI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 163. O Poder Executivo Municipal elaborará, no prazo de 90 (noventa) dias após a publicação da presente Lei Complementar, regulamento específico dispondo sobre:

- I – o procedimento administrativo detalhado para protocolo, análise e aprovação de requerimentos de enquadramento na ZUEII;
- II – a metodologia padrão de cálculo da OAU, a ser submetida à aprovação do CMDUT;
- III – o modelo de Termo de Compromisso;
- IV – os documentos instrutórios obrigatórios para cada fase do processo.

Art. 164. O Poder Executivo Municipal poderá, após a publicação da presente Lei Complementar, a elaboração e aprovação do Mapa de Macrozoneamento do Município de Caarapó, incorporando a categoria MANI e demarcando as áreas com potencial de enquadramento na ZUEII, com base em critérios técnicos objetivos.



Art. 165. Fica acrescido ao art. 42 da Lei Complementar nº 021/2006 o seguinte parágrafo único:

'Parágrafo único. As atividades classificadas como impacto grau IV que, por razão de seu porte, natureza ou impacto ambiental, sejam incompatíveis com a localização nas ZEII inseridas no perímetro urbano, deverão ser direcionadas para a Zona de Urbanização Específica de Uso Industrial Isolado (ZUEII), na forma da legislação complementar aplicável.'

Art. 166. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Caarapó-MS, 05 de agosto de 2026; 67º da emancipação político-administrativa.


Maria Lurdes Portugal
Prefeita Municipal

Publicado: Diário Oficial da Assomasul	
nº <u>4350</u>	data <u>05/08/26</u>
Pág. <u>328</u>	
	
Assinatura	



Expediente:

Associação dos Municípios do Mato Grosso do Sul - ASSOMASUL
Gestão 2025/2026

Presidente: Thalles Tomazelli - Itaquiraí

MM EDITORACAO E
TECNOLOGIA
LTDA:06308429000127

Assinado de forma digital por
MM EDITORACAO E TECNOLOGIA
LTDA:06308429000127
Dados: 2026.08.05 17:26:23
-04'00'



SUPLEMENTO

**PREFEITURA MUNICIPAL DE
CAARAPÓ**

Procuradoria Geral

LEI COMPLEMENTAR Nº 122/2026, DE 05 DE AGOSTO DE 2026.

"ACRESCENTA O TÍTULO VIII E OS ARTS. 130 A 166 À LEI COMPLEMENTAR Nº 021, DE 09 DE OUTUBRO DE 2006, QUE INSTITUI O PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE CAARAPÓ, CRIANDO A MACROZONA DE NÚCLEOS URBANOS ISOLADOS (MANI), A ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA DE USO INDUSTRIAL ISOLADO (ZUEII) E DANDO OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

A Prefeita Municipal de Caarapó, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO VIII

DA MACROZONA DE NÚCLEOS URBANOS ISOLADOS (MANI) E DA ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA DE USO INDUSTRIAL ISOLADO (ZUEII)

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E DO FUNDAMENTO JURÍDICO

Art. 130. Esta Lei Complementar acrescenta ao Plano Diretor Participativo do Município de Caarapó, instituído pela Lei Complementar nº 021, de 09 de outubro de 2006, as disposições normativas relativas à Macrozona de Núcleos Urbanos Isolados (MANI) e à Zona de Urbanização Específica de Uso Industrial Isolado (ZUEII), em conformidade com:

I – os arts. 182 e 183 da Constituição Federal;

II – os arts. 39 a 42 da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), especialmente as disposições sobre função social da propriedade e ordenamento territorial;

III – o art. 3º da Lei Federal nº 6.766/1979, que admite a instituição de zona de urbanização específica pelo plano diretor ou por lei municipal;

IV – a Lei Federal nº 6.803/1980, que dispõe sobre diretrizes básicas para o zoneamento industrial em áreas críticas de poluição;

V – o art. 29 da Lei Federal nº 10.257/2001, que prevê a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo como instrumento de captação da valorização fundiária decorrente de mudança de classificação urbanística.

Art. 131. A MANI e a ZUEII constituem instrumentos de planejamento territorial que reconhecem a possibilidade de existência, em área rural do Município, de atividades com características e finalidades urbanísticas específicas, especialmente de natureza industrial de grande porte, cujo afastamento da malha urbana consolidada é tecnicamente recomendado em razão do impacto ambiental, da incompatibilidade com usos residenciais e da escala do empreendimento.

Parágrafo único. A criação da MANI e da ZUEII não implica, em nenhuma hipótese, a supressão, a flexibilização ou o afrouxamento das exigências de manutenção da Reserva Legal averbada e das Áreas de Preservação Permanente (APP) sobre os imóveis enquadrados, nos termos da Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal).

Art. 132. Para os fins desta Lei Complementar, adotam-se as seguintes definições:

I – Macrozona de Núcleos Urbanos Isolados (MANI): categoria de macrozoneamento do território municipal que compreende as porções da área rural onde o Município reconhece a existência ou a conveniência de implantação de núcleos com características e finalidades urbanísticas específicas, descontínuos do perímetro urbano principal, delimitados por lei municipal específica e sujeitos a regime urbanístico próprio;

II – Zona de Urbanização Específica de Uso Industrial Isolado (ZUEII): subcategoria de zoneamento da MANI, destinada especificamente à localização de estabelecimentos industriais de médio e grande porte, com alto potencial de impacto ambiental (grau IV, conforme classificação do art. 40 da Lei Complementar nº 021/2006), que pela natureza de sua atividade devem ser afastados da malha urbana e das zonas residenciais;

III – Parque Industrial Municipal: denominação funcional que pode ser atribuída à área delimitada como ZUEII, para fins de comunicação institucional, atração de investimentos e gestão administrativa, sem prejuízo do regime jurídico-urbanístico da zona;

IV – Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OAU): contrapartida financeira devida pelo beneficiário do enquadramento de imóvel na ZUEII, correspondente à captura, pelo Município, de parte da valorização fundiária decorrente da mudança do regime urbanístico do imóvel, nos termos do art. 29 c/c arts. 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257/2001 e do art. 77 da Lei Complementar nº 021/2006;

V – Termo de Compromisso (TC): instrumento jurídico bilateral firmado entre o Município de Caarapó e o titular do imóvel ou do estabelecimento enquadrado na ZUEII, contendo as contrapartidas, obrigações, garantias e condições resolutorias do enquadramento.

CAPÍTULO II

DA MACROZONA DE NÚCLEOS URBANOS ISOLADOS (MANI)

Art. 133. A Macrozona de Núcleos Urbanos Isolados (MANI) é composta por áreas com uso e ocupação urbana inseridas na Área Rural do Município, com núcleos formais e informais, inscritos ou não no Cadastro Imobiliário do Município, tendo por objetivos:

I – reconhecer e regularizar, do ponto de vista urbanístico, as realidades territoriais já consolidadas de uso não exclusivamente agrário na Área Rural;

II – criar arcabouço normativo abstrato que permita o enquadramento de empreendimentos ou núcleos de uso específico que, pela natureza, porte ou impacto de suas atividades, devam ser localizados fora da malha urbana consolidada;

III – garantir a captação de valor pelo Município, mediante a cobrança da Outorga Onerosa de Alteração de Uso, sempre que o enquadramento em subcategoria da MANI gerar valorização fundiária ao imóvel;

IV – assegurar a preservação ambiental integral e a manutenção das proteções legais sobre os imóveis inseridos na MANI.

Art. 134. A MANI organiza-se nas seguintes subcategorias, conforme o uso e finalidade do núcleo:

I – Zona de Urbanização Específica de Uso Industrial Isolado (ZUEII): destinada à localização de estabelecimentos industriais de médio e grande porte, conforme disciplinado no Capítulo III desta Lei;

II – Zona de Urbanização Específica de Uso Misto Isolado (ZUEMI): destinada ao reconhecimento de núcleos com características de uso misto já consolidados na Área Rural, cuja regulamentação será objeto de Lei Complementar específica;

III – Zona de Urbanização Específica de Uso Residencial Isolado (ZUERI): destinada a chácaras e condomínios residenciais rurais de perfil periurbano, cuja regulamentação será objeto de Lei Complementar específica.

§ 1º A criação de cada núcleo integrante da MANI far-se-á por Lei Complementar Municipal específica, após cumprimento do rito mínimo de participação popular previsto no Capítulo VI desta Lei.

§ 2º A delimitação cartográfica dos núcleos integrantes da MANI será incorporada ao Mapa de Macrozoneamento do Município, que integrará o Anexo Cartográfico a esta Lei, a ser atualizado por Decreto do Poder Executivo a cada novo enquadramento aprovado pela Câmara de Vereadores.

§ 3º A inclusão de imóvel na MANI não altera sua natureza jurídica para fins tributários federais e estaduais, salvo nos aspectos expressamente decorrentes do regime urbanístico aplicável, e opera-se exclusivamente no plano do ordenamento territorial municipal.

Art. 135. Havendo sobreposição entre a delimitação de área pretendida para núcleo da MANI e qualquer Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA), terão precedência as restrições ambientais, nos termos do art. 58, § 2º, da Lei Complementar nº 021/2006.

CAPÍTULO III

DA ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA DE USO INDUSTRIAL ISOLADO (ZUEII)

Seção I – Objeto e Finalidade

Art. 136. A ZUEII é a subcategoria da MANI destinada à localização, na Área Rural do Município de Caarapó, de estabelecimentos industriais de médio e grande porte, com impacto ambiental classificado como Grau IV nos termos do art. 40 da Lei Complementar nº 021/2006, que por sua natureza, porte, risco ou potencial poluidor não são compatíveis com a localização em zona de uso residencial ou nas Zonas Especiais de Interesse Industrial (ZEII) inseridas no perímetro urbano.

Art. 137. São objetivos específicos da ZUEII:

I – ordenar a localização de atividades industriais de grande impacto, assegurando seu distanciamento adequado das áreas residenciais e de fragilidade ambiental;

II – conferir segurança jurídica a empreendimentos industriais de grande porte já instalados em Área Rural do Município, cujo porte, vocação e consolidação justifiquem o reconhecimento urbanístico;

III – atrair novos empreendimentos industriais que cumpram os critérios de enquadramento, contribuindo para a geração de emprego, renda e receita tributária municipal;

IV – garantir a captura de valor público pela cobrança da Outorga Onerosa de Alteração de Uso, destinando os recursos ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial (FMDUT);

V – preservar integralmente as proteções ambientais legais aplicáveis aos imóveis enquadrados.

Seção II – Critérios de Enquadramento

Art. 138. Poderá ser enquadrado como ZUEII, mediante Lei Complementar específica, o imóvel ou conjunto de imóveis contíguos que satisfaça, cumulativamente, todos os seguintes critérios objetivos:

I – área mínima: 10 ha (dez hectares) de área total do imóvel a ser enquadrado;

II – afastamento urbano: distância mínima de 5 km (cinco quilômetros), em linha reta, da malha urbana consolidada do Distrito Sede;

III – porte do empreendimento: capacidade industrial instalada comprovada por licença de operação vigente ou EIA/RIMA aprovado;

IV – geração de empregos: mínimo de 200 (duzentos) empregos diretos mantidos ou projetados no cronograma de implantação;

V – acesso viário: acessibilidade direta por rodovia federal, estadual ou municipal pavimentada, sem necessidade de travessia da malha urbana central;

VI – licenciamento ambiental: Licença Ambiental vigente (LO, LI ou LP) expedida pelo órgão estadual competente (IMASUL) ou documento equivalente;

VII – inexistência de restrições de sobreposição: ausência de sobreposição total ou parcial com Terras Indígenas, Unidades de Conservação de Proteção Integral, ZEIA demarcadas ou Zonas de Risco Geológico;

VIII – manutenção integral da Reserva Legal averbada e das Áreas de Preservação Permanente, sem qualquer flexibilização decorrente do enquadramento na ZUEII.

§ 1º Os critérios estabelecidos neste artigo são de natureza abstrata e objetiva, aplicáveis a qualquer empreendimento ou imóvel que os satisfaça, independentemente da identidade do titular ou do tipo específico de produto industrializado.

§ 2º O atendimento cumulativo a todos os critérios deste artigo será atestado pela Secretaria Municipal de Planejamento, mediante laudo técnico anexado à mensagem de encaminhamento do projeto de lei específico à Câmara de Vereadores.

§ 3º A eventual superveniência de descumprimento de qualquer dos critérios durante a vigência do enquadramento constitui fundamento para a revisão ou revogação da Lei Complementar específica, na forma do Capítulo VII desta Lei.

§ 4º Não poderá ser enquadrada como ZUEII a área que, isoladamente ou em conjunto, exceda 30% (trinta por cento) da Área Rural total do Município, calculada com base nos dados cartográficos do Cadastro Ambiental Rural (CAR) do IMASUL vigentes à data do pedido.

Art. 139. A aplicação dos critérios estabelecidos no art. 138 independe de que o requerente seja pessoa jurídica de direito privado, ente público ou associação de produtores, desde que os critérios objetivos sejam integralmente preenchidos.

Seção III – Usos Admitidos e Vedados

Art. 140. Na ZUEII são admitidos:

I – instalações industriais de médio e grande porte, incluindo as de processamento agroindustrial, geração de bioenergia, sucroquímica e atividades industriais derivadas ou complementares;

II – instalações de apoio operacional, administrativo e de segurança diretamente vinculadas à atividade industrial principal;

III – equipamentos de infraestrutura de energia, água, efluentes, telecomunicações e logística interna necessários à operação do empreendimento;

IV – implantação de faixas de vegetação nativa ou plantada para fins de amortecimento de impactos sonoros e visuais, vedada a computação dessas áreas como Reserva Legal;

V – instalações temporárias de pesquisa e inovação vinculadas à atividade industrial.

Art. 141. Na ZUEII são expressamente vedados:

I – uso residencial permanente, ressalvada moradia de vigilante ou zelador na proporção de 01 (uma) unidade por estabelecimento e desde que prevista no projeto de implantação;

II – parcelamento do solo na modalidade de loteamento, desmembramento ou condomínio horizontal de lotes, salvo para fins de infraestrutura interna da própria ZUEII;

III – abertura de acessos viários que cruzem ou fragmentem Reserva Legal averbada ou APP, exceto mediante autorização expressa do órgão ambiental estadual competente;

IV – implantação de aterro sanitário, usina de reciclagem de resíduos domiciliares ou depósito de resíduos perigosos de terceiros não vinculados à atividade industrial do próprio empreendimento;

V – instalação de empreendimentos de impacto turístico de massa, parques temáticos ou usos comerciais varejistas de grande porte voltados ao público externo ao empreendimento.

Seção IV – Parâmetros Urbanísticos

Art. 142. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis à ZUEII serão fixados na Lei Complementar específica de enquadramento de cada núcleo, observados os seguintes limites mínimos e máximos:

I – Taxa de Permeabilidade mínima: 30% (trinta por cento) da área total do imóvel, excluída a Reserva Legal e as APP, que são adicionais e não compensáveis;

II – Recuo mínimo de implantação dos galpões industriais em relação ao limite da propriedade: 15 m (quinze metros) para os limites confrontantes com outras propriedades privadas e 30 m (trinta metros) para os limites confrontantes com rodovias públicas;

III – Gabarito máximo: 30 m (trinta metros) para edificações industriais, excluídas chaminés, silos e torres, que obedecerão às normas da ABNT e às restrições do DECEA;

IV – Coeficiente de Aproveitamento máximo: 0,60 (sessenta centésimos) calculado sobre a área total do imóvel excluídas a Reserva Legal e as APP.

Parágrafo único. A Lei Complementar específica poderá fixar parâmetros mais restritivos do que os limites estabelecidos neste artigo, em razão das características do imóvel, do tipo de atividade ou das exigências do licenciamento ambiental, nunca mais permissivos.

CAPÍTULO IV

DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO (OAU) NA ZUEII

Art. 143. O enquadramento de imóvel na ZUEII sujeita o respectivo titular ao pagamento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OAU), em conformidade com o art. 29 da Lei Federal nº 10.257/2001 e o art. 77 da Lei Complementar nº 021/2006, como contrapartida pela valorização fundiária decorrente da mudança do regime urbanístico.

§ 1º A OAU é devida no momento do enquadramento e não no da eventual valorização efetiva do imóvel, cabendo à Secretaria Municipal de Planejamento fixar o valor com base em metodologia aprovada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial (CMDUT).

§ 2º A base de cálculo da OAU é a diferença entre o valor de mercado do imóvel na condição de uso rural, apurado por laudo de avaliação conforme a NBR 14.653 da ABNT, e o valor estimado do mesmo imóvel após o enquadramento na ZUEII, considerando o uso industrial isolado como dado objetivo.

§ 3º Sobre a diferença apurada na forma do parágrafo anterior incidirá a alíquota de 15% (quinze por cento), podendo o Termo de Compromisso prever pagamento à vista com desconto de até 10% (dez por cento) ou parcelamento em até 60 (sessenta) meses, com correção pelo IPCA.

§ 4º O laudo de avaliação será de responsabilidade do requerente do enquadramento, elaborado por profissional habilitado (CREA ou CAU), devendo ser homologado pela Secretaria de Planejamento antes do envio do projeto de lei específico à Câmara.

Art. 144. Os recursos arrecadados com a OAU serão destinados integralmente ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial (FMDUT) e deverão ser aplicados nas finalidades previstas no art. 26 c/c art. 31 da Lei Federal nº 10.257/2001, com prioridade para:

I – recuperação e revitalização das vias urbanas.

II – regularização fundiária e urbanística de Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS) do Município;

III – implantação de infraestrutura urbana de mobilidade, saneamento e equipamentos comunitários em áreas de interesse social;

IV – programas de habitação de interesse social; e

V – ações de recuperação e preservação ambiental no território municipal.

Art. 145. O CMDUT deliberará sobre a metodologia de cálculo da OAU antes do primeiro enquadramento de imóvel na ZUEII, podendo rever a metodologia a cada 4 (quatro) anos ou quando houver alteração significativa do mercado imobiliário rural do Município.

CAPÍTULO V

DO TERMO DE COMPROMISSO

Art. 146. O enquadramento de imóvel na ZUEII fica condicionado à celebração de Termo de Compromisso (TC) entre o Município de Caarapó, representado pela Prefeita Municipal, e o titular do imóvel ou do estabelecimento industrial.

Art. 147. O Termo de Compromisso deverá conter, no mínimo:

I – identificação completa das partes e do imóvel, com indicação da matrícula ou matrículas no Cartório de Registro de

Imóveis;

II – descrição da atividade industrial desenvolvida ou projetada, com referência ao licenciamento ambiental vigente;

III – declaração expressa de manutenção integral da Reserva Legal averbada e das APP, com impedimento de desaverbação durante a vigência do enquadramento;

IV – obrigação de manutenção do número mínimo de empregos diretos declarado como critério de enquadramento, com cláusula de aferição anual e penalidades pelo descumprimento;

V – condições, valores, prazo e forma de pagamento da OAU, conforme laudo de avaliação homologado;

VI – obrigações de infraestrutura local, acesso viário, sinalização e eventuais melhorias no entroncamento com a rodovia de acesso;

VII – obrigações de compensação ambiental, em conformidade com o licenciamento estadual e as exigências do IMASUL;

VIII – garantia real ou fidejussória suficiente ao cumprimento das obrigações, na forma aprovada pela Secretaria Municipal de Planejamento;

IX – prazo de vigência do TC e condições de prorrogação;

X – causas de resolução do TC e consequências jurídicas do descumprimento, incluindo a possibilidade de revisão ou revogação do enquadramento na ZUEII;

XI – foro da comarca de Caarapó/MS para dirimir controvérsias.

Art. 148. O TC deverá ser averbado à margem das matrículas dos imóveis enquadrados no Cartório de Registro de Imóveis, no prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura, correndo as custas por conta do titular do imóvel.

Art. 149. O descumprimento de qualquer obrigação prevista no TC por período superior a 180 (cento e oitenta) dias, após notificação formal e não regularização pelo titular, ensejará:

I – aplicação das multas previstas no próprio TC;

II – execução da garantia prestada;

III – proposta da Prefeita à Câmara de Vereadores de revogação da Lei Complementar específica de enquadramento, sem que caiba ao titular do imóvel indenização em razão da revogação, salvo comprovado prejuízo causado por ato do Município.

CAPÍTULO VI

DO PROCEDIMENTO DE CRIAÇÃO DE NÚCLEO NA MANI E DE ENQUADRAMENTO NA ZUEII

Seção I – Rito de Aprovação e Alteração da Matéria Geral Relacionada à MANI e à ZUEII

Art. 150. O rito mínimo de participação popular para a aprovação e alteração da presente Lei Complementar, que institui a categoria genérica da MANI e da ZUEII, obedece ao seguinte procedimento:

I – elaboração da minuta e da justificativa técnica;

II – oitiva do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial;

III – audiência pública, com divulgação prévia mínima de 10 (dez) dias em meio oficial, contado o dia de sua publicação no diário oficial;

IV – janela de manifestações escritas, após a audiência pública, no prazo de 5 (cinco) dias;

V – encaminhamento à Câmara de Vereadores em regime de urgência;

VI – tramitação nas comissões temáticas da Câmara e votação em plenário por maioria absoluta;

VII – sanção e publicação no Diário Oficial do Município.

§ 1º A aprovação da presente Lei Complementar por maioria absoluta da Câmara de Vereadores constitui fundamento e autorização permanente para a edição de Leis Complementares específicas de enquadramento na ZUEII, dispensada nova audiência pública genérica sobre a categoria.

§ 2º A presente Lei Complementar não nomeia nem identifica empresa, empreendimento ou imóvel específico, sendo norma abstrata e de efeito geral, aplicável a qualquer titular que satisfaça os critérios do art. 138.

Seção II – Rito de Aprovação de Enquadramento de Propriedade como ZUEII

Art. 151. A Lei Complementar específica de enquadramento de imóvel na ZUEII, editada com base na presente Lei, seguirá rito procedimental próprio, em razão do impacto concreto sobre o território:

I – Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), nos termos dos arts. 36 a 38 da Lei Federal nº 10.257/2001 e dos arts. 45 a 48 e 109 a 113 da Lei Complementar nº 021/2006, elaborado às expensas do requerente;

II – Laudo de Avaliação do imóvel para fins de cálculo da OAU, elaborado às expensas do requerente e homologado pela Secretaria de Planejamento;

III – Minuta de Termo de Compromisso negociada e aprovada pela Secretaria Municipal de Planejamento, antes do encaminhamento do projeto de lei à Câmara;

IV – Audiência pública específica sobre o enquadramento concreto, com apresentação do imóvel, do empreendimento, do EIV, da OAU calculada e do Termo de Compromisso, divulgada com antecedência mínima de 10 (dez) dias em meio oficial, computado o dia da publicação no diário oficial;

V – Parecer favorável do CMDUT sobre o enquadramento, lavrado em reunião ordinária ou extraordinária convocada para a finalidade;

VI – Ofício de comunicação prévia ao Ministério Público do Estado de Mato Grosso do Sul, encaminhando a minuta da lei específica, o EIV, o laudo de avaliação e a minuta do TC, com prazo de 10 (dez) dias para manifestação, sendo que a ausência de manifestação após o término do prazo será compreendida como inexistência de impedimento para o prosseguimento do projeto;

VII – Aprovação pela Câmara de Vereadores por maioria absoluta.

§ 1º A Lei Complementar específica não poderá alargar o perímetro do enquadramento para além dos limites do imóvel ou imóveis identificados no requerimento, vedada a inclusão compulsória de propriedades de terceiros que não tenham aderido voluntariamente ao processo.

§ 2º A Lei Complementar específica somente poderá ser editada após a sanção da presente Lei Complementar genérica.

§ 3º Atividades previstas no § 2º do art. 157 desta Lei poderão ser realizadas em paralelo à tramitação da presente Lei, a fim de reduzir o prazo total do processo.

Art. 152. O pedido de enquadramento na ZUEII poderá ser iniciado por:

I – iniciativa do Poder Executivo Municipal, de ofício;

II – requerimento formal do titular do imóvel ou do estabelecimento industrial, protocolado na Prefeitura Municipal, instruído com: matrícula atualizada do imóvel, licença ambiental vigente, memorial descritivo georreferenciado, comprovação dos critérios do art. 138 e proposta de contrapartidas mínimas.

Art. 153. Recebido o requerimento ou instaurado o processo de ofício, o Poder Executivo terá prazo de 60 (sessenta) dias para emitir parecer técnico sobre o atendimento dos critérios do art. 138, prorrogável por igual período, mediante justificativa fundamentada.

CAPÍTULO VII

DA REVISÃO E DA REVOGAÇÃO DO ENQUADRAMENTO

Art. 154. O enquadramento de imóvel na ZUEII será objeto de revisão obrigatória a cada 10 (dez) anos, coincidente com a revisão geral do Plano Diretor Participativo, nos termos do art. 128 da Lei Complementar nº 021/2006.

Art. 155. O enquadramento poderá ser revisto ou revogado, a qualquer tempo, nas seguintes hipóteses:

I – descumprimento grave ou reiterado das obrigações do Termo de Compromisso, na forma do art. 149;

II – alteração superveniente das condições fáticas que motivaram o enquadramento, tornando o imóvel incompatível com os critérios do art. 138;

III – encerramento definitivo da atividade industrial no imóvel por período superior a 3 (três) anos consecutivos;

IV – interesse público superveniente devidamente fundamentado, mediante indenização justa ao titular, nos termos da legislação aplicável.

§ 1º A revisão ou revogação do enquadramento será precedida de notificação formal ao titular do imóvel, com prazo de 90 (noventa) dias para manifestação e eventual regularização.

§ 2º A revogação do enquadramento far-se-á por Lei Complementar específica, devendo o imóvel retornar ao regime da Área Rural do Município, com cancelamento da averbação do TC na matrícula.

CAPÍTULO VIII

DAS CONTRAPARTIDAS MÍNIMAS E DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E TERRITORIAL

Art. 156. As contrapartidas mínimas exigíveis de todo enquadramento na ZUEII compreendem as seguintes modalidades:

I – Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OAU): valor calculado conforme metodologia aprovada pelo CMDUT, lastreada em laudo de avaliação que mensure a diferença entre o valor rural e o valor urbano-industrial isolado do imóvel, nos termos da NBR 14.653, pago à vista ou parcelado em no máximo 5 (cinco) anos, destinado integralmente ao FMDUT;

II – infraestrutura local: execução e manutenção de acessos viários, sinalizações e eventuais melhorias no entroncamento com a rodovia de acesso, conforme projeto aprovado pelo órgão técnico municipal;

III – compensação ambiental: cumprimento das obrigações do licenciamento ambiental estadual e implantação ou aporte financeiro em programa de recuperação de áreas degradadas no território municipal, a ser definido no Termo de Compromisso;

IV – empregos e encadeamento local: manutenção ou projeção fundamentada do número mínimo de empregos diretos declarado como critério de enquadramento, com prioridade a trabalhadores residentes no município, a ser aferida anualmente pela Secretaria Municipal de Planejamento;

V – garantia real ou fidejussória: prestação de garantia suficiente ao cumprimento das obrigações do Termo de Compromisso, a ser definida em negociação com a Secretaria Municipal de Planejamento.

Parágrafo único. O Termo de Compromisso poderá estabelecer contrapartidas adicionais às previstas neste artigo, negociadas entre o Município e o requerente, tendo em vista as especificidades do empreendimento e do território.

Art. 157. O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial (FMDUT), instituído nos termos dos arts. 120 a 124 da Lei Complementar nº 021/2006, fica autorizado a receber os recursos provenientes da OAU cobrada em razão de enquadramentos na ZUEII, destinando-os exclusivamente às finalidades previstas no art. 144 desta Lei Complementar.

CAPÍTULO IX

DO APROVEITAMENTO DE ATIVOS EXISTENTES E DA PREPARAÇÃO

Art. 158. Para fins de agilização do processo de enquadramento na ZUEII, o requerente poderá apresentar, desde o protocolo do requerimento, os seguintes documentos preexistentes, que serão aproveitados pelo Município quando suficientemente atualizados:

I – Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) aprovados pelo IMASUL para ampliação ou instalação do empreendimento;

II – memorial descritivo georreferenciado do imóvel, elaborado por profissional habilitado com base no Cadastro Ambiental Rural (CAR) registrado;

III – laudo de levantamento topográfico e planialtimétrico atualizado;

IV – certidões atualizadas de inteiro teor das matrículas dos imóveis abrangidos.

Art. 159. As seguintes tarefas relativas à Lei Complementar específica de enquadramento poderão ser executadas em paralelo à tramitação da presente Lei, de modo a reduzir o prazo total do processo:

I – elaboração da minuta de Termo de Compromisso pela Secretaria Municipal de Planejamento;

II – definição da metodologia de cálculo da OAU pelo CMDUT;

III – contratação e elaboração do laudo de avaliação do imóvel para fins de OAU;

IV – articulação institucional com o MPMS e o IMASUL;

V – elaboração da minuta preliminar da Lei Complementar específica, com campos a serem preenchidos após aprovação da presente Lei;

VI – articulação política com a Câmara de Vereadores.

Parágrafo único. As tarefas de que trata este artigo não constituem pré-compromisso do Município com nenhum requerente específico, sendo atos preparatórios de natureza administrativa interna.

CAPÍTULO X

DA PROTEÇÃO AMBIENTAL E DA COMPATIBILIDADE COM A LEGISLAÇÃO AMBIENTAL

Art. 160. A presente Lei Complementar não revoga, suspende ou flexibiliza, no todo ou em parte, as obrigações ambientais aplicáveis aos imóveis que venham a ser enquadrados na ZUEII, especialmente:

I – a manutenção da Reserva Legal na proporção mínima de 80% (oitenta por cento) da área do imóvel localizado no bioma Mata Atlântica ou Cerrado, nos termos da Lei Federal nº 12.651/2012;

II – a integridade das Áreas de Preservação Permanente (APP) em todas as faixas e situações previstas no art. 4º da Lei Federal nº 12.651/2012;

III – o licenciamento ambiental estadual e federal aplicável à atividade industrial desenvolvida no imóvel;

IV – as obrigações decorrentes do Cadastro Ambiental Rural (CAR) e do Programa de Regularização Ambiental (PRA).

Art. 161. O Município de Caarapó, ao deliberar sobre o enquadramento de imóvel na ZUEII, manifestará expressamente, na Lei Complementar específica e no Termo de Compromisso, a manutenção integral e irrestrita das proteções ambientais listadas no art. 160, que não poderão ser objeto de compensação, abatimento ou substituição por qualquer obrigação assumida no âmbito do TC.

Art. 162. A Secretaria Municipal de Planejamento, no exercício de suas atribuições, acompanhará a execução das obrigações ambientais decorrentes do enquadramento na ZUEII, podendo requisitar ao IMASUL informações sobre o licenciamento vigente, relatórios de monitoramento e condicionantes impostas.

CAPÍTULO XI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 163. O Poder Executivo Municipal elaborará, no prazo de 90 (noventa) dias após a publicação da presente Lei

Complementar, regulamento específico dispondo sobre:

I – o procedimento administrativo detalhado para protocolo, análise e aprovação de requerimentos de enquadramento na ZUEII;

II – a metodologia padrão de cálculo da OAU, a ser submetida à aprovação do CMDUT;

III – o modelo de Termo de Compromisso;

IV – os documentos instrutórios obrigatórios para cada fase do processo.

Art. 164. O Poder Executivo Municipal poderá, após a publicação da presente Lei Complementar, a elaboração e aprovação do Mapa de Macrozoneamento do Município de Caarapó, incorporando a categoria MANI e demarcando as áreas com potencial de enquadramento na ZUEII, com base em critérios técnicos objetivos.

Art. 165. Fica acrescido ao art. 42 da Lei Complementar nº 021/2006 o seguinte parágrafo único:

Parágrafo único. As atividades classificadas como impacto grau IV que, por razão de seu porte, natureza ou impacto ambiental, sejam incompatíveis com a localização nas ZEII inseridas no perímetro urbano, deverão ser direcionadas para a Zona de Urbanização Específica de Uso Industrial Isolado (ZUEII), na forma da legislação complementar aplicável.

Art. 166. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Caarapó-MS, 05 de agosto de 2026; 67º da emancipação político-administrativa.

Maria Lurdes Portugal

Prefeita Municipal

Matéria enviada por Adriana Cristina Aveiro Manfré

Procuradoria Geral

LEI MUNICIPAL Nº 1.740/2026, DE 05 DE AGOSTO DE 2026.

"DISPÕE SOBRE AUTORIZAÇÃO AO PODER EXECUTIVO MUNICIPAL PARA FIRMAR TERMO DE FOMENTO COM O SINDICATO RURAL DE CAARAPÓ-MS".

A Prefeita Municipal de Caarapó, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a formalizar Termo de Fomento com o SINDICATO RURAL DE CAARAPÓ-MS, inscrito no CNPJ/MF sob nº 03.156.858/0001-38.

Parágrafo Único. A parceria de que trata o caput deste artigo tem por objeto o repasse de recursos financeiros para o custeio de despesas com a realização da "33ª EXPOAC – EXPOSIÇÃO AGROPECUÁRIA E INDUSTRIAL DE CAARAPÓ", a ser realizada entre os dias 13 e 16 de agosto de 2026, conforme detalhado no Plano de Trabalho.

Art. 2º O valor total do repasse financeiro autorizado é de até R\$ 314.619,00 (trezentos e quatorze mil, seiscentos e dezenove reais), a ser transferido conforme cronograma de desembolso, a título de custeio para as despesas previstas no plano de trabalho.

Art. 3º A celebração do Termo de Fomento será precedida de processo administrativo, com a devida justificativa de inexigibilidade de chamamento público, se couber, nos termos do art. 31, II, da Lei Federal nº 13.019/2014, tendo em vista que a presente lei autoriza expressamente a transferência para a entidade beneficiária.

Art. 4º A prestação de contas deverá ser efetuada pela parceira da organização da sociedade civil, que abrirá conta bancária específica e prestarão contas ao Município, apresentando todos os demonstrativos, relatórios e documentos fiscais exigidos pelo Tribunal de Contas do Estado e pelo Decreto Municipal nº 043/2026 de 18 de março de 2026, nos termos da Lei (Federal) nº 13.019, de 31 de julho de 2014.

Art. 5º Os recursos decorrentes da presente Lei correrão à conta de dotação orçamentária específica e, conforme programação orçamentária que autorizará a celebração da parceria.

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Caarapó-MS, 05 de agosto de 2026; 67º da emancipação político-administrativa.

Maria Lurdes Portugal

Prefeita Municipal

Matéria enviada por Adriana Cristina Aveiro Manfré

Procuradoria Geral