



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE COXIM

DECRETO Nº 246/2026

COXIM-MS, 11 DE JUNHO DE 2026

“Dispõe sobre o processo de Regularização Fundiária Urbana/REURB no âmbito do Município de Coxim-MS, e dá outras providências.”

Considerando o disposto o art. 1º, II e III, da Constituição Federal;

Considerando o disposto no 6º da Constituição Federal, que erigiu o direito à moradia como direito social fundamental à dignidade da pessoa humana;

Considerando os princípios constitucionais regentes da Administração Pública, previstos no art. 37 da Constituição Federal, em especial o princípio da publicidade e da eficiência;

Considerando o disposto na Lei n. 13.465, de 2017, e o disposto no Decreto n. 9310, de 2018, que disciplinam a Regularização Fundiária Urbana/REURB;

Considerando a necessidade de regulamentar o procedimento no âmbito da Prefeitura Municipal de Coxim-MS;

Considerando Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) firmado com o Ministério Público do Estado de Mato Grosso do Sul (MPE-MS):

O PREFEITO MUNICIPAL DE COXIM, ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL, no uso de suas atribuições legais e regulamentares, RESOLVE editar o Presente Decreto nos termos seguintes:

Art. 1º - Fica instituído no âmbito do Município de Coxim-MS o procedimento para Regularização Fundiária Urbana/REURB, nos termos aqui adotados.



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE COXIM

Art. 2º - A Regularização Fundiária Urbana/REURB abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Parágrafo Único - Deverá a REURB municipal ter caráter coletiva, dando preferência à incorporação de núcleos urbanos, sendo possível a Regularização Fundiária individual quando devidamente justificada pelo interessado e referendada pela Administração, através de pareceres específicos.

Art. 3º - constituem objetivos da REURB, a serem observados pelo Município:

I - Identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

II - Criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;

III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

IV - Promover a integração social e a geração de emprego e renda;

V - Estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;

VI - Garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;

VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

IX - Concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

X - Prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE COXIM

XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;

XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária

Art. 4º - Para fins deste Decreto, consideram-se:

I - Núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista Lei Federal nº 6.766 de 1979, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;

II - Núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

III - Núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

IV - Demarcação urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município;

V - Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da REURB, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos, devendo este documento ser na forma eletrônica e assinado através de assinatura digital;

VI - Legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da REURB, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE COXIM

VII - legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da REURB;

VIII - ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais

Art. 5º - No âmbito do Município de Coxim-MS são legitimados a requerer a Regularização Fundiária Urbana/REURB:

I - A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II - Os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

III - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

IV - A Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes;
e

V - O Ministério Público

Art. 6º - O procedimento administrativo, no âmbito da Prefeitura Municipal de Coxim-MS, deverá observar o seguinte:

I - Requerimento dos legitimados;

II - Processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;

III - elaboração do projeto de regularização fundiária;

IV - Saneamento do processo administrativo;

V - Decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL PREFEITURA MUNICIPAL DE COXIM

VI - Expedição da CRF pelo Município; e

VII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.

Parágrafo Único - Todo requerimento deverá ser autuado de forma digital (processo digital).

Art. 7º - No processo administrativo de REURB deverão ser exarados os seguintes pareceres vinculantes, pelos órgãos e departamentos competentes da estrutura administrativa municipal:

I – Jurídico: que deverá verificar a conformidade do processo administrativo à legislação que disciplina a REURB em nosso País, bem como aos preceitos deste Decreto, incumbindo a análise pormenorizada de toda a documentação apresentada pelo interessado, podendo orientar à apresentação de outros documentos pertinentes, bem como opinar pelo arquivamento quando o pedido não atender aos requisitos mínimos legais, quando o requerente, após regularmente cientificado, permanecer inerte;

II – Urbanístico: que deverá verificar a conformidade do processo administrativo à legislação urbanística federal, estadual e municipal, em especial o Estatuto das Cidades (Lei n. 10.257, de 2001), Plano Diretor e demais leis de ordenamento urbano, especialmente nos Núcleos Urbanos Informais, incumbindo propor a adoção de medidas necessárias ao atendimento das regras urbanísticas e de acessibilidade vigentes no Município de Coxim-MS;

III – Social: que deverá verificar as condições sócio econômicas do interessado ou do grupo de interessados, notadamente para classificação da natureza da REURB, se “S” ou “E”, incumbindo indicar a renda pessoal e familiar e demais informações acerca do núcleo familiar ou núcleos familiares envolvidos;

IV – Ambiental: que deverá verificar os impactos sócio ambientais da Regularização, indicando área de APP ou áreas de risco impeditivas de Regularização, sendo que no tocante às APP’s deverá indicar os processos ambientais que devem ser adotados para mitigar os danos ao meio ambiente, quando possíveis



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL PREFEITURA MUNICIPAL DE COXIM

Parágrafo Único - Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou pelos Municípios, a REURB observará, também, o disposto nos art. 64 e art. 65 da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, e será obrigatória a elaboração de estudo técnico que comprove que as intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior com a adoção das medidas nele preconizadas, inclusive por meio de compensações ambientais, quando necessárias, devendo esta disposição ser observada quando da confecção do parecer ambiental.

Art. 8º - O requerimento de Regularização Fundiária Urbana/REURB, no âmbito da Prefeitura Municipal de Coxim-MS, deverá ser apresentado, mediante protocolo digital (eletrônico), junto ao Departamento de Política Urbana do Município/DEPU, cujo Diretor deverá encaminhar ao servidor responsável pelo procedimento para os encaminhamentos necessários, inclusive aqueles relativos aos pareceres vinculantes acima identificados.

Art. 9º - O processo administrativo de REURB é gratuito, salvo as exceções previstas na legislação, quando poderão ser cobradas as taxas expressamente previstas na legislação federal ou local, mediante esclarecimento por escrito ao interessado.

Art. 10 – O servidor responsável pelo processo administrativo designado pelo Diretor do Órgão competente poderá contar com o apoio de outros servidores especialmente designados para a tarefa, sob sua coordenação.

Parágrafo Único - Eventuais cedências deverão ser previamente autorizadas pela Gerência de Recursos Humanos (GRH) da Prefeitura Municipal de Coxim-MS.

Art. 11º- O Sistema de Controle Interno do Município de Coxim-MS, através dos respectivos Órgãos componentes, poderá requisitar informações e propor deliberações necessárias, quando provocado ou de ofício, devendo haver o registro formal no processo administrativo.

Art. 12º- Poderá a Câmara Municipal de Coxim-MS, designar um vereador ou vereadora para acompanhamento dos processos de REURB, ficando autorizada a requerer



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE COXIM

informações e documentos que entender pertinentes, bem como tomar as providências necessárias à observação da legislação de regência.

Art. 13º- O requerimento de REURB, quando houver representação por advogado, deverá apresentar procuração com reconhecimento de firma em cartório.

Parágrafo Único - Poderá o interessado apresentar, às suas expensas, procuração pública formalizada no cartório competente.

Art. 14º- Quando da emissão da CRF (Certidão de Regularização Fundiária), a ser assinada pelo Prefeito Municipal após regular desenvolvimento do processo administrativo, poderão ser requisitados pareceres complementares que o Chefe do Poder Executivo julgar pertinentes, com vistas a subsidiar a decisão de emissão do documento, observando-se a assinatura eletrônica.

Parágrafo Único - Todas as CRF's deverão ser publicadas na imprensa oficial para conhecimento e controle da sociedade civil.

Art. 15º- Cópia dos processos administrativos de REURB serão fornecidas aos Órgãos de Controle, especialmente ao Ministério Público Estadual (MPE/MS), quando houver requisição nesse sentido, devendo o responsável pelo processo administrativo oferecer os esclarecimentos necessários então solicitados.

Art. 16º- Poderá o Município de Coxim-MS firmar convênios ou termos de parceria com entidades públicas ou privadas para consecução dos objetivos da REURB, mediante autorização do Chefe do Poder Executivo local e observância da legislação pertinente.

Art. 17º- As regras aqui disciplinadas deverão ser complementadas pela legislação referente ao tema, especialmente a Lei n. 13.465, de 2017, e o Decreto n. 9310, de 2018, o Estatuto das Cidades e o Plano Diretor do Município de Coxim-MS, além das normas de posturas e obras municipais.

Parágrafo Único - Poderá ser adotado como procedimento de Regularização Fundiária Urbana o Programa do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul (TJMS)



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE COXIM

denominado “Lar Legal”, nos termos da legislação própria, mediante adoção de termo de parceria, quando necessário, sem prejuízo do disposto neste Decreto.

Art. 18°- Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Coxim-MS, 11 de junho de 2026.

EDILSON MAGRO
PREFEITO MUNICIPAL
COXIM-MS