



Dourados – MS, 27 de maio de 2026.

MENSAGEM DE PROJETO DE LEI Nº 20/2026/PGM.

À Excelentíssima Senhora

Liandra Ana Brambrilla

MD. Presidente da Câmara Municipal

Dourados-MS.

Senhora Presidente.

Senhores Vereadores.

Submetemos à apreciação de Vossa Excelência e demais Pares desta Egrégia Câmara de Vereadores do Município o presente projeto de lei que tem como objetivo criar e alterar dispositivos na Lei nº 4.837, de 30 de maio de 2022, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana (REURB) no Município de Dourados.

O objetivo da proposta é aprimorar a lei em questão para conferir maior eficiência e celeridade administrativa aos procedimentos de REURB, e fortalecimento institucional a Agência Municipal de Habitação de Interesse Social – AGEHAB, como órgão central da política municipal de regularização fundiária e habitação.

Com a experiência já adquirida em inúmeros processos finalizados observou-se a necessidade de atualização e maior detalhamento legal dos procedimentos administrativos e registrais, tornando-os juridicamente mais seguros às partes envolvidas para a regularização de núcleos urbanos informais, e incremento da política habitacional municipal urbana.



Importante destacar que a proposta cria uma comissão de avaliação de imóveis específica para os procedimentos de Reurb, para dar celeridade; também fortalece o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS, destinando integralmente os recursos arrecadados com os procedimentos de regularização fundiária às políticas habitacionais do Município. Trata-se de medida de relevante interesse público, social, urbanístico e habitacional, que permitirá ampliar a capacidade do Município na promoção da regularização fundiária e ações habitacionais no município, em consonância com a função social da propriedade.

Outra novidade é que em caso de divergência entre o parecer indicativo da Comissão Municipal de Regularização Fundiária e o entendimento técnico da AGEHAB, o Diretor-Presidente da Agência poderá submeter a matéria à apreciação do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social para deliberar, em caráter vinculante para fins de decisão administrativa final no âmbito do procedimento de REURB. Por fim estabelece-se a UFERMS com parâmetro para parcelamento de valores, facilitando ainda mais a aquisição do bem pelo particular.

Diante do exposto, na expectativa de pronta apreciação, análise e aprovação de Vossas Excelências ao projeto e, contado com o apoio sempre demonstrado por essa Casa nas questões de interesse público, renovo protestos de estima e consideração.



Marçal Gonçalves Leite Filho

Prefeito de Dourados



Alessandro Lemes Fagundes

Procurador Geral do Município



PROJETO DE LEI Nº 20, DE 27 DE MAIO DE 2.026.

“Cria e dá nova redação a dispositivos na Lei nº 4.837, de 30 de maio de 2022, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana (REURB) no Município de Dourados, e dá outras providências.”

O Prefeito Municipal de Dourados, Estado de Mato Grosso do Sul, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ela sancionou a seguinte lei:

Art. 1º. A Lei nº 4.837, de 30 de maio de 2022, que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana (REURB) no Município de Dourados, passa a vigorar com alterações e acréscimos de dispositivos com as seguintes redações:

Art. 5º. (...)

(...)

§6º. *Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá ao Município notificar formalmente os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados para, querendo, apresentarem impugnação no prazo de trinta dias contados da data do recebimento da notificação.*

Art. 9º. (...)

(...)

§ 2º. *A classificação da modalidade da REURB será realizada pela AGEHAB mediante decisão administrativa fundamentada, em parecer indicativo da Comissão Municipal de Regularização Fundiária, quando da análise e processamento do requerimento de Reurb.*

Art. 22. (...)

(...)

§3º. *A emissão da CRF substitui integralmente os vínculos jurídicos, registrais e administrativos anteriormente existentes relativos à posse, ocupação ou utilização do imóvel regularizado,*



prevalecendo o reconhecimento dado pela REURB e a titularidade estabelecida na CRF.

§4º. O disposto neste artigo aplica-se inclusive aos contratos, concessões, permissões, autorizações, termos administrativos, instrumentos possessórios, vínculos precários e registros administrativos ou registrais firmados, emitidos ou constituídos anteriormente à vigência desta Lei.

Art. 29. (...)

(...)

§3º. A Presidência da Comissão Municipal de Regularização Fundiária será exercida pelo Diretor-Presidente da AGEHAB, podendo ser delegada a servidor ou membro formalmente indicado pela Presidência da Agência.

(...)

§5º. A Comissão Municipal de Regularização Fundiária – CMRF, vinculada administrativamente à AGEHAB Dourados, tem caráter consultivo, indicativo e auxiliar nos procedimentos de Regularização Fundiária Urbana – REURB.

Art. 30. (...)

I - analisar os requerimentos de instauração de REURB e emitir, de forma fundamentada, parecer indicativo da classificação em REURB-S ou REURB-E;

(...)

IX – auxiliar em mediações fundiárias;

X – exercer outras atribuições determinadas pela Presidência da AGEHAB

§ 1º. Não obtido êxito na concretização da negociação de que trata inciso VIII deste artigo, o Município e suas entidades da Administração Pública vinculadas encaminharão o caso para a Procuradoria Geral do Município para as medidas judiciais cabíveis para a retomada do imóvel.



§ 2º. Havendo divergência entre o parecer indicativo da Comissão Municipal de Regularização Fundiária e o entendimento técnico da AGEHAB, o Diretor-Presidente da Agência poderá submeter a matéria à apreciação do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social que deliberará, em caráter vinculante e que prevalecerá para fins de decisão administrativa final no âmbito do procedimento de REURB.

Art. 36. O preço público da alienação será fixado mediante avaliação imobiliária, por Comissão Especial de Avaliação de imóveis para REURB, desconsiderando as acessões e as benfeitorias realizadas pelo ocupante e a valorização delas decorrente.

(...)

§ 2º. Para aquisição de imóvel residencial: o valor poderá ser pago à vista ou em até 240 (duzentas e quarenta) parcelas mensais e consecutivas, com valor mínimo da parcela mensal em 1 (uma) UFERM.

§ 3º. Para aquisição de imóveis de atividades comerciais, industriais ou empresariais: o valor poderá ser pago à vista ou em até 80 parcelas mensais e consecutivas, com valor mínimo da parcela mensal em 5 (cinco) UFERMS.

§ 3º.A. Para aquisição de imóvel misto: o valor poderá ser pago à vista ou em até 100 (cem) parcelas mensais e consecutivas, com valor mínimo da parcela mensal em 2 (duas) UFERMS.

(...)

§ 9º. O ocupante devedor que deixar em atraso o pagamento de 3 (três) ou mais parcelas será notificado pela AGEHAB para pagamento das parcelas atrasadas, sob pena de vencimento antecipado da dívida, além de adotadas as seguintes medidas:

I - inscrição em dívida ativa;

II - protesto;

III - cobrança judicial.

(...)

§ 11. É vedada a transferência, cessão, venda, promessa de venda ou qualquer forma de alienação do imóvel antes da quitação integral do contrato, salvo autorização expressa da AGEHAB.



Art. 38.A. A Comissão Especial de Avaliação Imobiliária para Regularização Fundiária Urbana – REURB, será composta da seguinte forma:

I – 01 (um) servidor engenheiro civil;

II – 01 (um) servidor arquiteto;

III – 01 (um) servidor habilitado pelo CRECI;

§ 1º. Os membros da comissão serão nomeados mediante Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal.

§ 2º. O servidor público integrante da Comissão de que este artigo exercerá suas funções sem percepção de remuneração adicional.

Art. 41. Os recursos arrecadados com taxas, alienações, parcelamentos, juros, multas, encargos e demais receitas decorrentes de REURB serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS.

Art. 47.A. A AGEHAB exercerá a autotutela administrativa sobre os procedimentos de Regularização Fundiária Urbana – REURB, podendo revisar, anular, revogar, retificar, convalidar ou complementar seus atos administrativos, observados os princípios da legalidade, segurança jurídica, razoabilidade, proporcionalidade, contraditório, ampla defesa e interesse público, estendendo-se aos atos administrativos de sua competência legal.

Parágrafo único. Os atos administrativos praticados pela AGEHAB no âmbito da REURB possuem presunção de legitimidade, veracidade e legalidade, até eventual revisão administrativa ou judicial.

Art. 2º. A Lei nº 3601, de 09 de julho de 2012 que dispõe sobre a Política Municipal de Habitação de interesse social e dá outras providências, passa a vigorar com alterações e acréscimos de dispositivos com as seguintes redações:

Art. 7º. (...)

(...)



X - deliberar, em caráter vinculante, nas divergências entre parecer da Comissão Municipal de Regularização Fundiária e o entendimento técnico da AGEHAB, para fins de decisão administrativa final no âmbito do procedimento de REURB.

Art. 10. (...)

(...)

X - outras ações ou serviços vinculados à habitação de interesse social e regularização fundiária no âmbito de REURB;

Art. 3º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas disposições em contrário, em especial o § 6º do art. 36 da Lei nº 4.837, de 30 de maio de 2022.

Dourados, 27 de maio de 2026.



Marçal Gonçalves Leite Filho

Prefeito de Dourados



Alessandro Lemes Fagundes

Procurador Geral do Município