



TERMO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA 001/2025

PARA A REALIZAÇÃO DE PROJETOS DE  
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

TERMO DE COOPERAÇÃO – 001/2025, QUE CELEBRAM O MUNICÍPIO DE BATAGUASSU/MS E A ASSOCIAÇÃO PARA O DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL SUSTENTÁVEL DE SANTA CATARINA – ADEHASC, TENDO COMO FINALIDADE O DESENVOLVIMENTO DE PROJETOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO ÂMBITO DESSE MUNICÍPIO.

O MUNICÍPIO DE BATAGUASSU, Estado de Mato Grosso do Sul, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob o nº 03.576.220/0001-56, com sede situada à Av. Aquidauana, 1001, CEP: 79780-000, neste ato representado por sua Prefeita Municipal, Sr<sup>a</sup>. **WANDERLEIA CARAVINA**, denominado doravante como "**CONTRATANTE**", e a **ASSOCIAÇÃO PARA O DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL SUSTENTÁVEL DE SANTA CATARINA - ADEHASC**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 78.486.875/0001-32, com sede situada à Avenida Salgado Filho, 599, Sala 01, Centro, São Miguel do Oeste/SC, CEP: 89.900-000, neste ato representada por seu Presidente, Sr. Djalma Morell, inscrito no CPF sob o nº 702.633.459-04, doravante denominada "**CONTRATADO**", com fundamento no artigo 182 da Constituição Federal, no Provimento nº 488, de 4 de agosto de 2020, do Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, que dispõe sobre o Programa Lar Legal MS, e na Lei Federal nº 13.465/2017, que institui a Regularização Fundiária Urbana (REURB) em todo o território nacional, celebram o presente Termo de Cooperação, observadas as cláusulas e condições a seguir:

## 1 DO OBJETO

1.1 O presente Termo de Cooperação formaliza o credenciamento de Organização de Sociedade Civil – OSC sem fins lucrativos, visando à prestação de serviços especializados no desenvolvimento de trabalhos de Regularização Fundiária, em áreas do município de Bataguassu, conforme Provimento nº 488, de 4 agosto de 2020, do Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, que dispõe sobre o Programa Lar Legal MS, e Leis Federais nºs 13.465/17 e 13.019/14.

**Parágrafo primeiro.** Dentre as principais consequências imediatas decorrentes da implementação do referido projeto, destacam-se:



- I. A inclusão da parcela da população, de bairros e loteamentos afetados pela marginalização à cidade formal, por meio dos procedimentos de regularização fundiária e das leis pertinentes;
- II. A viabilização da implementação de infraestrutura de forma regular nos locais;
- III. A abertura de possibilidades para o desenvolvimento de projetos completos pela administração pública, que permitirão a captação de recursos para o desenvolvimento dos locais e melhorias ambientais e urbanísticas;
- IV. A garantia da segurança jurídica dos moradores atualmente excluídos dos direitos de integração à urbanidade;
- V. A oportunidade para os moradores buscarem, de maneira individual ou coletiva, recursos para a melhoria de suas residências por meio de financiamentos ou programas sociais destinados a melhorias habitacionais;
- VI. O embelezamento e a melhoria da qualidade de vida nos locais a serem regularizados no município;
- VII. A viabilização da correta e adequada cobrança de impostos e tributos dos moradores/lotes a serem regularizados, gerando novas receitas e melhorando a arrecadação municipal, possibilitando um melhor reinvestimento nas próprias áreas afetadas;
- VIII. A regularização dos imóveis dos munícipes perante todos os órgãos administrativos pertinentes e necessários;
- IX. O atendimento à função social da propriedade;
- X. O aprimoramento do ordenamento e planejamento municipal, entre outros objetivos pertinentes;
- XI. A emissão de matrículas individualizadas aos moradores em nome dos requerentes, bem como a posterior averbação da edificação na referida matrícula.

## 2 DOS DOCUMENTOS

2.1 Para todos os efeitos legais e para uma caracterização mais precisa da execução deste Termo, bem como para a definição dos procedimentos e normas decorrentes das obrigações assumidas, as orientações formais e relatórios decorrentes das legislações vigentes e seus anexos são incorporados a este Termo como se realizando integralmente transcritos nele.

2.2 Os documentos referenciados no presente item são considerados suficientes para, em conjunto com este Termo, definir a extensão das obrigações e, assim, regular a execução do objeto contratado.

2.3 A relação de documentos necessários para os encaminhamentos já está mencionada abaixo na metodologia dos serviços.



### 3 DA METODOLOGIA DOS SERVIÇOS

3.1 O **CONTRATANTE** e o **CONTRATADO** deverão atuar de acordo com os termos estabelecidos no item 1.1 acima.

3.2 O **CONTRATANTE** e o **CONTRATADO** se comprometem a desenvolver os projetos necessários à execução dos serviços de regularização fundiária, observando os métodos estabelecidos pelas legislações aplicáveis, bem como as normativas pertinentes ao cumprimento do presente Termo de Cooperação.

3.3 O **CONTRATADO**, em conjunto com o **CONTRATANTE**, deverá definir o instrumento mais adequado à promoção da regularização da área de intervenção, podendo optar pelo auxílio à ação de regularização fundiária por meio do Programa Lar Legal, regulamentado pelo Provimento nº 488/2020, ou pela aplicação de medidas administrativas previstas na Lei Federal nº 13.465/2017, considerando as especificidades locais e as condições das áreas a serem regularizadas.

3.4 Serão seguidos os seguintes passos:

I. Criação de uma comissão municipal de Regularização Fundiária por meio de Decreto ou Ato do Prefeito;

II. Celebração dos Termos de Cooperação para a realização dos serviços técnicos;

III. Definição das áreas existentes e sua classificação (REURB-E, REURB-S ou Programa Lar Legal - MS), incluindo estudos preliminares e consultas jurídicas e urbanísticas da área a ser regularizada para determinar o enquadramento adequado;

4. Realização de Audiência Pública e elaboração de toda a documentação necessária para a audiência, incluindo ata, edital e publicidade, além da lista de participantes;

V. Publicação da Lei Municipal de Desafetação da área, caso necessário;

VI. Realização de cadastro dos ocupantes/posseiros da área;

VII. Criação de uma lista de ocupação dos ocupantes da área;

VIII. Elaboração de um Mapa/Memorial/ART Georreferenciados com quadro de área, conforme matrículas existentes, incluindo a discriminação das áreas das matrículas, suas diferenças entre matrícula registrada e área medida, bem como as áreas institucionais e funcionais ocupadas por lotes a serem regularizados (quadro de área);

IX. Emissão de um Edital de notificação de confrontos feito pelo município por 30 dias, no caso de confrontos que foram recusados ou não foram localizados (Art. 31 §5º);

X. Realização de um Auto de Demarcação Urbanística, conforme o Art. 19. Neste município, serão incluídas as declarações de Área de Risco, Área de Preservação Permanente (APP), Área de



Baixa Renda e infraestrutura necessária ao loteamento, inclusive o cronograma proposto das infraestruturas ausentes e de flexibilidade;

XI. Coleta das anuências dos confrontos internos e externos;

XII. Emissão da Certidão de Regularização Fundiária pelo município dos aderentes (CRF, conforme Art. 41);

XIII. Emissão de ofício de envio ao Cartório com a juntada de toda a documentação e geração de Protocolo de adentrância da Reurb-S e/ou Reurb-E do Loteamento;

XIV. Elaboração da minuta de petição inicial, alteração da proposição de ação nos termos do Programa Lar Legal MS, do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul;

XV. Emissão e acompanhamento da análise e cumprimento das notas de exigência do Cartório de Registro de Imóveis;

XVI. Correção e realização dos ajustes necessários indicados pelas notas cartorárias.

#### **4 DO PREÇO A SER COMBRADO PELA PRESTAÇÃO DOS SERVICOS POR LOTE A SER REGULARIZADO**

4.1 Todas as despesas com a execução dos serviços, objeto desse credenciamento, serão custeadas pelos beneficiários diretos com a regularização fundiária, por sua conta e risco, mediante contrato firmado individualmente, com cada proprietário de imóvel a ser regularizado, diretamente com a empresa credenciada.

4.2 O pagamento de quaisquer valores pelos beneficiários somente terá início após registro definitivo da aquisição da propriedade no nome do beneficiário junto ao cartório de registro de imóvel pertinente.

#### **5 DO PRAZO**

O presente termo vigorará pelo tempo necessário para o desenvolvimento de seu objeto, que visa à titulação das moradias designadas pelo município a serem atendidas. A vigência será determinada conforme as demandas específicas do processo de regularização fundiária e a consecução dos objetivos estabelecidos neste termo.

#### **6 DA VIGÊNCIA**

6.1 Idem ao item 5.1.

#### **7 DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO**

7.1 Implementar a metodologia do “Programa Lar Legal”, ou da “REURB”, quando for o caso, com todas as exigências necessárias em todas as áreas aptas que se apresentem nesse município.



7.2 Auxiliar e orientar a administração pública e os ocupantes das áreas irregulares no desenvolvimento dos documentos necessários, na compreensão das legislações específicas, na realização de reuniões explicativas e em todas as condições necessárias para a eficiente execução da regularização da área de intervenção.

7.3 Prestar contas ao **CONTRATANTE** sempre que solicitado.

7.4 O **CONTRATADO** se compromete a buscar a máxima eficiência com o mínimo de custo no projeto proposto, apoiando e participando de todas as ações dos partícipes envolvidos no trabalho.

7.5 O **CONTRATADO** é responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do presente Termo, bem como pela gestão das equipes técnicas de trabalho, proporcionando ao município relatórios, modelos de documentos, mapas, memoriais, ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), petições, ofícios e outros documentos necessários.

7.6 O **CONTRATADO** fica responsável pelos encargos financeiros decorrentes do presente Termo, como impostos, taxas, contribuições fiscais e parafiscais, e demais encargos de sua estrutura, oriundos da execução do objeto deste termo, eximindo a administração pública de qualquer responsabilidade ou obrigação nesse sentido, conforme elencado, uma vez que esses encargos são considerados parte integrante do valor total do presente Termo.

7.7 Atender aos critérios de valores determinados no presente termo, a ser cobrado dos moradores cadastrados.

7.8 O **CONTRATADO** deverá produzir os materiais e documentos técnicos específicos, bem como minutas de documentos necessários para os encaminhamentos junto ao Cartório de Registro de Imóveis, com o objetivo de titulação dos moradores nas modalidades legais existentes para a regularização fundiária. Isso inclui a produção de mapas, memoriais, ART, petições, ofícios e outros documentos técnicos e jurídicos pertinentes. Para melhor compreensão e síntese das obrigações, segue abaixo a lista de documentos a serem produzidos com a aprovação municipal: (i) toda a parte técnica e jurídica; (ii) estudos necessários para a regularização da área ou loteamento; (iii) documentos necessários para serem levados ao cartório; (iv) assessoramento ao município em todos os passos da regularização; (v) cadastros e documentos dos moradores; (vi) levantamento topográfico de toda a área do loteamento; (vii) mapa e memorial descritivo georreferenciado do loteamento; (viii) emissão da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) e outros documentos técnicos de engenharia atestando a veracidade das informações do mapa e memorial, exceto para estudos e diagnóstico socioambiental, caso a área contenha áreas de risco e de preservação permanente; e (ix) preparação e produção dos modelos e minutas para aval municipal, de acordo com a área, incluindo os seguintes documentos municipais: Demarcação Urbanística, Auto de Demarcação do Loteamento, Edital de Notificação de Regularização Fundiária, Certificado de Regularização Fundiária e Projeto de Lei de desafetação quando se tratar de área pública.



## 8 DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO CONTRATANTE

8.1 O município **CONTRATANTE** deverá estabelecer, por meio de Decreto ou Portaria Municipal, a Comissão Municipal de Regularização Fundiária. Essa comissão deve incluir um coordenador executivo que servirá como canal de comunicação entre o **CONTRATADO** e o município. O coordenador executivo será responsável por garantir a execução diária, ágil e eficiente dos trabalhos necessários e propostos, bem como manter comunicação com o público-alvo da regularização fundiária. O município também deve disponibilizar todos os materiais e informações necessários para o desenvolvimento dos trabalhos, incluindo matrículas atualizadas e completas das áreas, bem como informações sobre os confrontantes internos e externos aos lotes a serem regularizados.

8.2 O município **CONTRATANTE** deve avaliar, atestar ou produzir toda e qualquer documentação, legislação, normativa, atestados municipais e cronogramas executivos necessários para instrumentalizar a execução do projeto de regularização fundiária em âmbito municipal. Isso deve ser feito em conformidade com as orientações e modelos fornecidos pelo **CONTRATADO**, com base na metodologia do programa de regularização aplicável. Os documentos podem incluir o Auto de Demarcação Urbanística, Declarações de Área consolidada, Certificação de Regularização Fundiária (CRF), diagnósticos socioambientais, leis de desafetação de áreas públicas, decretos regulatórios, declarações, execução e anuências do Projeto de Regularização Fundiária.

8.3 O município deve identificar as localidades ou áreas/loteamentos irregulares presentes no município que sejam passíveis de regularização legal e titulação de seus moradores. O município deve apresentar análises e informações sobre essas áreas, incluindo dados dos cadastros imobiliários municipais, até que todas as áreas a serem regularizadas e suas matrículas imobiliárias sejam totalmente abrangidas.

8.4 O município deve fornecer gratuitamente e manter atualizadas todas as matrículas e certidões de inteiro teor das áreas de intervenção, bem como das matrículas confrontantes internas e externas aos lotes a serem regularizados. Isso deve ser feito utilizando suas prerrogativas legais e oficiais, exercendo articulações perante diversos órgãos, departamentos e poderes.

8.5 O município deve mobilizar e promover reuniões explicativas com as equipes gestoras municipais e o público-alvo do projeto de regularização. Isso inclui motivar todas as famílias e moradores do loteamento a aderir ao programa de regularização proposto e firmar todos os documentos necessários para a execução das ações de regularização fundiária.

8.6 O município deve buscar a máxima eficiência com o mínimo de custo no projeto proposto, abrangendo todos os setores envolvidos.

8.7 O município deve executar ou realizar, de acordo com o projeto de regularização fundiária, as obras estruturais necessárias para a regularização fundiária, conforme estabelecido na Lei



Federal nº 13.465/2017. Isso inclui a realização das obras ou o cumprimento do cronograma de obras e edificações.

8.8 O município deve colaborar e intermediar de forma rápida e eficiente com as notas de exigências técnicas emitidas pelo Cartório de Registro de Imóveis após a entrada do pedido de regularização do loteamento e a geração do protocolo.

8.9 Não haverá ônus para o **CONTRATANTE**, exceto mediante autorização legal que permita substituir o pagamento dos aderentes por subsídio parcial ou integral dos valores previstos na Cláusula 4.1.

8.10 O município deve coletar os termos de aceite das divisas dos lotes ou loteamentos e as anuências dos confinantes, incluindo moradores internos e externos, conforme produzidos pelo **CONTRATADO**. Também deve obter as anuências dos proprietários externos ao loteamento, indicando corretamente os confrontantes externos, bem como suas devidas matrículas.

8.11 O município deve mobilizar o público-alvo do projeto, incluindo o envio de convites e convocações para eventos e ações relacionadas ao objeto deste credenciamento. Isso visa garantir a participação e o envolvimento ativo dos moradores e das partes interessadas no processo de regularização fundiária.

## 9 DA SEGUNDA ETAPA DOS PROCESSOS DE REURB

9.1 Com o objetivo de assegurar a integração de todos os ocupantes ao processo, a **CONTRATADA** poderá realizar a regularização do núcleo em etapas, garantindo que todos os moradores tenham acesso a serviços públicos, infraestrutura adequada e direitos legais como proprietários.

9.2 Na segunda etapa do processo, a busca ativa será realizada de forma conjunta pela **CONTRATANTE** e pela **CONTRATADA**, cabendo à primeira promover a mobilização comunitária e o apoio institucional necessário à adesão dos ocupantes, e à segunda a coordenação técnica e operacional das ações, assegurando que todos os interessados sejam devidamente informados e tenham oportunidade de participar do processo após a audiência pública.

9.3 Fica vedada qualquer iniciativa da **CONTRATANTE** sem autorização prévia da **CONTRATADA**. Isso se deve ao disposto no art. 36, § 6º, da Lei nº 14.620, de 2023, que estabelece que, em caso de utilização de peças técnicas e projetos de regularização fundiária elaborados por empresas privadas e particulares, será necessária a anuência dos autores ou detentores dos direitos autorais para a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF).

## 10 DAS PENALIDADES

10.1 As partes estarão sujeitas, no que couber, às penalidades previstas no ordenamento jurídico pátrio.



## 11 DA RESCISÃO CONTRATUAL

11.1 As partes têm o direito de rescindir unilateralmente este Termo, desde que fundamentem e justifiquem a rescisão. Tal rescisão pode ocorrer a qualquer momento, sendo que as partes serão responsáveis pelas obrigações durante o período em que o Termo estiver em vigor. Além disso, os benefícios adquiridos durante esse período, como valores a serem ressarcidos com base no trabalho já realizado, serão devidos de acordo com as disposições do ordenamento jurídico pátrio. Qualquer rescisão deve ser justificada de forma plausível e o trabalho já realizado deve ser concluído, imputando-se responsabilidades entre o **CONTRATADO** e o **CONTRATANTE**, caso a não conclusão das responsabilidades seja atribuída a uma das partes.

## 12 DA CESSÃO OU TRANSFERÊNCIA

12.1 O presente Termo não poderá ser objeto de cessão ou transferência.

## 13 DO FORO CONTRATUAL

13.1 Fica eleito o foro da Comarca de Bataguassu, como competente, a fim de dirimir questões que se originem do presente Termo, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E assim, por estarem certas e ajustadas, as partes contratantes assinam este Termo de Cooperação em 02 (duas) vias de igual teor, na presença de 02 (duas) testemunhas.

Bataguassu/MS., 26 de janeiro de 2026

WANDERLEIA DUARTE CARAVINA: 3273149191

Assinado digitalmente por WANDERLEIA DUARTE CARAVINA:3273149191  
ID: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Vínculo Eletrônico, OU=352429950126, OU=ICP-Brasil, CN=WANDERLEIA DUARTE CARAVINA:3273149191  
Localização: Bataguassu, MS  
Data: 2026.01.26 09:37:52-0300  
Formato: PDF Reader Versão: 2025.1.0

WANDERLEIA CARAVINA  
Prefeita Municipal de Bataguassu

ASSOCIACAO PARA O DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL SU:78486875000132

Assinado de forma digital por ASSOCIACAO PARA O DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL SU:78486875000132

DJALMA MORELL  
Presidente ADEHASC

Testemunhas

Ewerton Miron  
Coordenador do Setor de Habitação

Documento assinado digitalmente  
gov.br VANDERLEI VIDAL DE FRANCA  
Data: 26/01/2026 09:37:52-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Prestador de Serviços

**MURILO SOARES DE OLIVEIRA****Setor de Contratos**

Matéria enviada por KAIO MARTINS LAURENTINO

**PREFEITURA (CONVÊNIOS)****EXTRATO DO TERMO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA Nº 001/2025**

Partes: O MUNICÍPIO DE BATAGUASSU/MS, inscrito no CNPJ nº 03.576.220/0001-56, e a ASSOCIAÇÃO PARA O DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL SUSTENTÁVEL DE SANTA CATARINA – ADEHASC, inscrita no CNPJ nº 78.486.875/0001-32.

Objeto: Formalização de Cooperação Técnica visando ao credenciamento de Organização da Sociedade Civil – OSC, sem fins lucrativos, para prestação de serviços especializados no desenvolvimento de projetos e execução de Regularização Fundiária Urbana (REURB), no âmbito do Município de Bataguassu/MS, conforme Lei Federal nº 13.465/2017, Lei Federal nº 13.019/2014 e Provimento nº 488/2020 do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul (Programa Lar Legal MS).

Fundamento Legal: Art. 182 da Constituição Federal; Lei Federal nº 13.465/2017; Lei Federal nº 13.019/2014; Provimento nº 488/2020 do TJMS; e demais normas aplicáveis.

Valor: Não haverá ônus financeiro ao Município, sendo que os custos decorrentes da execução dos serviços serão suportados exclusivamente pelos beneficiários aderentes à regularização fundiária, mediante contratação direta com a entidade credenciada, conforme previsto na Cláusula 4ª do Termo.

Vigência: O presente Termo vigorará pelo tempo necessário à execução do objeto e à titulação das moradias designadas pelo Município, conforme as demandas específicas do processo de regularização fundiária.

ta da Assinatura: 26 de janeiro de 2026.

Assinam: WANDERLEIA CARAVINA – Prefeita Municipal de Bataguassu/MS; DJALMA MORELL – Presidente da ADEHASC.

Matéria enviada por Sidney Alves de Oliveira

**LEI Nº 3.232/2026 DE 13 DE FEVEREIRO DE 2026**

**“Altera dispositivos da Lei Municipal nº 3.191, de 26 de agosto de 2025, que dispõe sobre os condomínios no Município de Bataguassu/MS, e dá outras providências”.**

**WANDERLEIA CARAVINA**, Prefeita Municipal de Bataguassu, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

**FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE BATAGUASSU APROVOU E EU PROMULGO E SANCIONO A SEGUINTE LEI:**

**Art. 1º.** O inciso III do § 2º do art. 27 da Lei Municipal nº 3.191, de 26 de agosto de 2025, passa a vigorar com a seguinte redação:

“III – acima de 80 (oitenta) unidades autônomas: largura mínima de 6,00m (seis metros) quando se tratar de via interna em sentido único de circulação, e de 10,00m (dez metros) quando se tratar de via interna em duplo sentido de circulação, assegurada a adequada pista de rolamento e calçadas conforme normas técnicas aplicáveis.”

**Art. 2º.** Fica acrescido o § 4º ao art. 33 da Lei Municipal nº 3.191, de 26 de agosto de 2025, com a seguinte redação:

“§ 4º Alternativamente à doação da área institucional prevista no caput deste artigo, poderá a Administração Municipal, mediante justificativa técnica fundamentada e aprovação do conselho municipal competente, autorizar sua conversão em:

I – repasse de recursos financeiros ao Município, em valor equivalente ao da área devida; ou

II – execução direta de obras de infraestrutura urbana e melhoramentos públicos em área indicada pelo Poder Público Municipal, em valor proporcional ao da área de doação obrigatória.”

**Art. 3º.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeita Municipal de Bataguassu, Estado de Mato Grosso do Sul, em 13 de fevereiro de 2026.

**Wanderleia Caravina**  
**Prefeita Municipal**

**Registre-se e Publique-se.**

**Allied Carolayne Reis Araújo**  
**Secretária Municipal de Administração e Finanças**

Matéria enviada por CLAUDELI DA SILVA MACIEL

**LEI Nº 3.233/2026 DE 13 DE FEVEREIRO DE 2026**