Data da Publicação: 10/11/2026 **Edição do Diário:** Edição Nº 2270 **Identificador do Ato:** #09546

DECRETO Nº 447, DE 10 DE NOVEMBRO DE 2026

"REGULAMENTA OS PROCEDIMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO E CADASTRAMENTO DE POSSUIDORES DE IMÓVEIS URBANOS E A NOTIFICAÇÃO PARA CUMPRIMENTO DO ARTIGO 79 DA LEI COMPLEMENTAR Nº 15, DE 7 DE DEZEMBRO DE 2017, COM A REDAÇÃO DADA PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 015/2025, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

O PREFEITO MUNICIPAL DE DEODÁPOLIS, Estado de Mato Grosso do Sul, no exercício das atribuições que lhe confere o art. 44, V, da Lei Orgânica do Município, e considerando o disposto no artigo 79 da Lei Complementar nº 15, de 7 de dezembro de 2017, com a redação dada pela Lei Complementar nº 015/2025, e no artigo 2º desta última, que autoriza a regulamentação da matéria por decreto do Poder Executivo;

CONSIDERANDO que o artigo 79 da Lei Complementar nº 15/2017 atribui a obrigação de conservação, limpeza e higiene dos imóveis urbanos aos proprietários OU possuidores, sem hierarquia entre eles;

CONSIDERANDO que a finalidade da Lei Complementar nº 015/2025 foi alcançar quem efetivamente detém a posse e o uso do imóvel, de modo a conferir efetividade à fiscalização de posturas;

CONSIDERANDO a necessidade de padronizar a identificação do possuidor e a ordem de notificação, conferindo segurança jurídica aos procedimentos administrativos;

CONSIDERANDO, por fim, que o Cadastro Imobiliário Tributário do Município, na forma dos arts. 214 e 215 da Lei Complementar nº 2/2014, já contempla informações de identificação de proprietários, titulares do domínio útil e possuidores a qualquer título;

Gabinete do Prefeito

DECRETA:

Art. 1º Este Decreto regulamenta os procedimentos administrativos de identificação, cadastramento e notificação dos possuidores de imóveis urbanos e, subsidiariamente, dos proprietários, para cumprimento das obrigações de limpeza, conservação e higiene previstas no artigo 79 da Lei Complementar nº 15, de 7 de dezembro de 2017, com a redação dada pela Lei Complementar nº 015/2025.

Parágrafo único. A notificação será dirigida preferencialmente ao possuidor, na forma do art. 6º-A, e ao proprietário registral apenas nas hipóteses e condições ali previstas.

Art. 2º Para os fins deste Decreto, considera-se:

I - possuidor: aquele que exerce, em nome próprio, algum dos poderes inerentes à propriedade, nos termos dos arts. 1.196 a 1.203 do Código Civil, ainda que sem título registrado;

II - proprietário registral: o titular do domínio inscrito na matrícula do imóvel;

III - possuidor não localizado: aquele em relação ao qual foram frustradas, cumulativamente, as diligências previstas no art. 6º-A, § 1º.

Art. 3º O cadastro municipal de imóveis urbanos, mantido pelo órgão competente, deverá distinguir, para fins de fiscalização de posturas:

I - o proprietário identificado no registro imobiliário;

II - o possuidor identificado na forma do art. 4º;

III - o endereço e os demais dados necessários à comunicação dos atos administrativos.

§ 1º A inclusão do possuidor não implicará exclusão da identificação do proprietário registral, devendo ser preservado o histórico cadastral do imóvel.

Gabinete do Prefeito

§ 2º O cadastramento possui finalidade administrativa e não constitui reconhecimento de propriedade, regularização do parcelamento do solo, validação de negócio jurídico ou autorização para registro imobiliário.

§ 3º Os efeitos tributários das informações cadastrais observarão a legislação tributária própria, observados os arts. 214 e 215 da Lei Complementar nº 2/2014.

Art. 4º A identificação do possuidor poderá ocorrer:

I - por requerimento do próprio interessado;

II - mediante apresentação de informações e documentos pelo proprietário ou loteador;

III - por levantamento realizado de ofício pelos órgãos municipais competentes;

IV - por constatação direta da posse pela fiscalização, a partir de sinais exteriores que a evidenciem, tais como ocupação efetiva, edificação, benfeitorias, ligação de serviços públicos ou recebimento de correspondência no local;

V - a partir de documentos existentes em processos administrativos ou judiciais aos quais o Município tenha acesso legítimo.

§ 1º Poderão ser considerados contratos de compromisso de compra e venda, instrumentos de cessão de direitos, termos de entrega da posse, declarações acompanhadas de elementos comprobatórios e outros documentos idôneos.

§ 2º A análise deverá verificar a identificação do imóvel, a existência da posse e, sempre que possível, a data de seu início, bem como eventuais cessões posteriores, distratos ou controvérsias.

§ 3º A constatação de que trata o inciso IV será reduzida a termo em relatório de fiscalização motivado, do qual constarão os elementos observados e a data da diligência.

§ 4º A indicação unilateral de comprador pelo loteador, desacompanhada de elementos suficientes, não autoriza a atribuição automática de responsabilidade administrativa.

Art. 5º O órgão municipal responsável pelo cadastro imobiliário promoverá levantamento dos imóveis em que houver divergência entre o proprietário registral e o possuidor.

MUNICÍPIO DE DEODÁPOLIS - MS | Documento Oficial Publicado no Diário Oficial Eletrônico
Autenticidade e validade jurídica asseguradas conforme MP nº 2.200-2/2001 (ICP-Brasil). Consulte em: https://diario.deodapolis.ms.gov.br

§ 1º Para instrução do levantamento, poderão ser solicitados aos loteadores e proprietários:

I - relação dos lotes comercializados, com identificação de quadra, lote e inscrição municipal, quando existente;

II - identificação dos adquirentes e endereços disponíveis para correspondência;

III - cópias dos instrumentos contratuais e dos documentos relativos à entrega da posse;

IV - informações disponíveis sobre cessões, distratos e retomadas da posse.

§ 2º As solicitações previstas neste artigo observarão as competências e os deveres de informação estabelecidos na legislação vigente, em especial a legislação tributária municipal.

Art. 6º A inclusão ou alteração da identificação do possuidor será fundamentada em procedimento administrativo, com registro dos documentos e diligências que sustentaram a decisão.

§ 1º Antes da decisão, será assegurada aos interessados afetados oportunidade de manifestação no prazo de 10 (dez) dias, contado da intimação, que se dará preferencialmente de forma pessoal e, na sua impossibilidade, por via postal com aviso de recebimento ou por meio eletrônico, quando houver dado disponível.

§ 2º Havendo controvérsia relevante ou insuficiência de provas, serão realizadas diligências complementares e, quando necessário, consulta à Procuradoria Jurídica Municipal.

§ 3º A inscrição cadastral, isoladamente, não dispensa a verificação da responsabilidade pela infração em cada procedimento de fiscalização.

Art. 6º-A. Identificado o possuidor nos termos do art. 4º, a notificação para cumprimento das obrigações do art. 79 da Lei Complementar nº 15/2017 será dirigida preferencialmente a ele, ainda que o imóvel permaneça cadastrado em nome do proprietário registral.

§ 1º Considera-se não localizado o possuidor quando frustradas, cumulativamente, as seguintes diligências, todas registradas no procedimento administrativo:

I - vistoria no imóvel, com registro de ocupação, edificação, benfeitorias ou ausência destas;

II - consulta ao cadastro imobiliário e tributário municipal e aos dados de correspondência nele constantes;

III - consulta ao proprietário registral, ao loteador ou ao responsável pelo parcelamento, quando existentes, sobre endereço, telefone ou meio eletrônico do possuidor;

IV - tentativa de notificação pessoal no endereço do imóvel e no endereço constante do cadastro;

V - tentativa de notificação por carta com aviso de recebimento ou por meio eletrônico, quando houver dado disponível.

§ 2º Frustradas as diligências do § 1º, o possuidor será considerado não localizado e a notificação será dirigida ao proprietário registral, mediante decisão motivada que indique expressamente as diligências realizadas e seu resultado.

§ 3º A notificação do proprietário na forma do § 2º:

I - tem natureza subsidiária, não configurando reconhecimento de que a obrigação do art. 79 lhe seja exclusiva;

II - não transfere automaticamente a ele multas, despesas de limpeza ou outros créditos anteriormente constituídos em nome do possuidor, observado o art. 10;

III - não dispensa a continuidade das diligências de localização do possuidor.

§ 4º Sobrevindo a localização do possuidor após a notificação do proprietário, a autoridade competente redefinirá a responsabilidade no caso concreto, assegurada manifestação a ambos, na forma do art. 6º, § 1º, e do art. 10, § 2º.

MUNICÍPIO DE DEODÁPOLIS - MS | Documento Oficial Publicado no Diário Oficial Eletrônico
Autenticidade e validade jurídica asseguradas conforme MP nº 2.200-2/2001 (ICP-Brasil). Consulte em: https://diario.deodapolis.ms.gov.br

§ 5º Havendo controvérsia judicial sobre a posse, a notificação observará o disposto no art. 11, dirigindo-se ao proprietário registral até a definição da situação possessória.

§ 6º Cumprida a obrigação pelo possuidor, considera-se exaurida a exigência quanto ao mesmo fato, vedada a reiteração da notificação ao proprietário pelo mesmo fundamento.

Art. 7º A responsabilização do proprietário registral, quando o possuidor não for localizado, observará o disposto no art. 6º-A.

Parágrafo único. A responsabilidade de cada interessado deverá ser motivadamente individualizada, vedada a presunção de solidariedade decorrente exclusivamente da coexistência de proprietário e possuidor no cadastro.

Art. 8º A notificação para limpeza deverá conter, no mínimo:

I - identificação do destinatário e do imóvel;

II - descrição da irregularidade, acompanhada de registro de fiscalização;

III - indicação das providências exigidas;

IV - fundamento legal;

V - prazo para cumprimento e informação sobre a possibilidade de prorrogação por igual prazo, mediante requerimento justificado da parte interessada, nos termos do § 4º do art. 79 da Lei Complementar nº 15/2017;

VI - indicação das consequências legais do descumprimento;

VII - orientação sobre apresentação de manifestação, defesa ou documentos perante o órgão competente.

§ 1º A notificação pessoal é a modalidade preferencial.

MUNICÍPIO DE DEODÁPOLIS - MS | Documento Oficial Publicado no Diário Oficial Eletrônico
Autenticidade e validade jurídica asseguradas conforme MP nº 2.200-2/2001 (ICP-Brasil). Consulte em: https://diario.deodapolis.ms.gov.br

§ 2º A notificação por edital, publicada uma única vez na imprensa oficial municipal, é modalidade subsidiária e o prazo de 10 (dez) dias corridos conta-se da data de sua publicação, nos termos do § 4º do art. 79 da Lei Complementar nº 15/2017.

§ 3º A contagem dos prazos e os recursos observarão o artigo 79 e as demais disposições aplicáveis do Código de Posturas, assegurada a comprovação da regularidade da comunicação.

Art. 9º Decorrido o prazo legal sem cumprimento da obrigação, a fiscalização realizará nova verificação e registrará a persistência da irregularidade antes da adoção das medidas previstas em lei.

§ 1º A aplicação de multa dependerá da identificação do infrator, da demonstração do descumprimento e da observância do procedimento administrativo legalmente previsto.

§ 2º Quando executada a limpeza pelo Município, o processo deverá conter a identificação do imóvel, o registro dos serviços, a medição da área efetivamente saneada e a memória de cálculo da cobrança, nos termos do § 6º do artigo 79.

§ 3º A cobrança das despesas de limpeza será fundamentada de forma específica, distinguindo-se da aplicação da multa.

Art. 10. A atualização cadastral não produzirá transferência automática de multas ou de outros débitos anteriormente constituídos.

§ 1º Eventuais pedidos de revisão serão analisados individualmente, considerando a natureza do crédito, a época dos fatos, a identificação do responsável e o procedimento legal aplicável.

§ 2º A revisão que possa resultar na atribuição de responsabilidade a terceiro dependerá de sua regular participação no processo e da observância do contraditório e da ampla defesa.

MUNICÍPIO DE DEODÁPOLIS - MS | Documento Oficial Publicado no Diário Oficial Eletrônico
Autenticidade e validade jurídica asseguradas conforme MP nº 2.200-2/2001 (ICP-Brasil). Consulte em: https://diario.deodapolis.ms.gov.br

§ 3º Os créditos inscritos em dívida ativa ou submetidos à cobrança judicial serão encaminhados à análise da Procuradoria Jurídica Municipal antes de qualquer alteração do sujeito responsável.

Art. 11. Nos imóveis sujeitos a restrição judicial, a identificação administrativa do possuidor e os atos de fiscalização observarão integralmente o conteúdo da decisão judicial.

§ 1º A existência de impedimento ao registro imobiliário não será interpretada, isoladamente, como impedimento ao cadastramento administrativo da posse efetivamente demonstrada.

§ 2º Havendo dúvida sobre o alcance da restrição, o caso será submetido à Procuradoria Jurídica Municipal antes da prática do ato potencialmente abrangido pela ordem judicial.

Art. 12. Nos imóveis cadastrados em nome de espólio, massa falida, incorporadora, loteador ou pessoa jurídica em liquidação, a notificação será dirigida ao respectivo representante legal, inventariante, administrador judicial ou liquidante, aplicando-se, no que couber, o disposto no art. 6º-A.

Art. 13. O tratamento dos dados pessoais observará a legislação de proteção de dados, limitando-se às informações necessárias ao exercício das competências municipais.

Parágrafo único. A divulgação de editais e demais atos públicos deverá evitar a exposição de dados pessoais além do necessário à identificação do destinatário e à validade do ato.

Art. 14. Os órgãos municipais responsáveis pelo cadastro imobiliário e pela fiscalização de posturas atuarão de forma integrada, cabendo-lhes:

I - padronizar os formulários de identificação dos possuidores;

MUNICÍPIO DE DEODÁPOLIS - MS | Documento Oficial Publicado no Diário Oficial Eletrônico
Autenticidade e validade jurídica asseguradas conforme MP nº 2.200-2/2001 (ICP-Brasil). Consulte em: https://diario.deodapolis.ms.gov.br

II - organizar os documentos comprobatórios e o histórico cadastral;

III - compartilhar internamente as informações necessárias à fiscalização;

IV - orientar os interessados sobre os procedimentos de atualização cadastral.

Art. 15. Este Decreto aplica-se aos procedimentos de fiscalização em curso na data de sua publicação, preservados os atos já praticados sob a norma anterior.

Art. 16. O disposto neste Decreto aplica-se aos procedimentos de fiscalização e notificação de que trata o Decreto nº 084, de 16 de março de 2026, que permanece em vigor quanto ao prazo, às medidas de fiscalização e à cobrança das despesas de limpeza nele previstos.

§ 1º A referência a "proprietários ou possuidores" constante do art. 3º e do art. 5º do Decreto nº 084/2026 interpreta-se em conformidade com este Decreto, observando-se a preferência pela notificação do possuidor e a subsidiariedade da notificação do proprietário registral, na forma do art. 6º-A.

§ 2º O prazo de 30 (trinta) dias de que trata o art. 1º do Decreto nº 084/2026 é norma de eficácia temporária, exaurida em 15 de abril de 2026, não afastando o dever permanente de conservação e limpeza previsto no art. 2º daquele Decreto e no art. 79 da Lei Complementar nº 15/2017.

§ 3º Nas notificações expedidas com fundamento no Decreto nº 084/2026, observar-se-ão os requisitos do art. 8º e a ordem de modalidades do art. 8º, §§ 1º e 2º, deste Decreto.

Art. 18. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Deodápolis, Estado de Mato Grosso do Sul, aos 10 dias do mês de novembro de 2026.

Gabinete do Prefeito

JEAN CARLOS SILVA GOMES
Prefeito Municipal

Gabinete do Prefeito