



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MULUNGU DO MORRO
GABINETE DO PREFEITO**

Rua Eronides Souza Santos, 55 Centro - Mulungu do Morro - BA
E-mail: prefeitura@mulungudomorro.ba.gov.br



PORTARIA Nº 33/2026, DE 26 DE MAIO DE 2026

Dispõe sobre a emissão de manifestação consultiva favorável da Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana – REURB referente ao Processo Administrativo nº 01/2025, relativo ao Núcleo Urbano Informal 001, localizado na sede do Município de Mulungu do Morro/BA.

A COMISSÃO MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – REURB DO MUNICÍPIO DE MULUNGU DO MORRO/BA, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Municipal nº 074/2018, pela Lei nº 13.465/2017, pelo Decreto Federal nº 9.310/2018 e pelo Decreto Municipal nº 187/2025;

CONSIDERANDO a instauração do Processo Administrativo nº 01/2025, destinado à Regularização Fundiária Urbana do Núcleo Urbano Informal 001, localizado na sede do Município de Mulungu do Morro/BA;

CONSIDERANDO que o procedimento administrativo foi regularmente instruído com levantamento planialtimétrico e cadastral, memorial descritivo, peças técnicas de engenharia, cadastro social dos ocupantes, documentação ambiental, estudo preliminar das desconformidades e Projeto de Regularização Fundiária;

CONSIDERANDO que a área objeto da regularização encontra-se consolidada anteriormente a 22 de dezembro de 2016, integrada à malha urbana municipal e dotada de infraestrutura urbana essencial compatível com a ocupação existente;

CONSIDERANDO que o procedimento administrativo demonstrou aptidão ao saneamento das desconformidades fundiárias, urbanísticas e registrais incidentes sobre a área regularizada;

CONSIDERANDO que foram observadas as medidas de publicidade e notificação previstas na legislação aplicável à Regularização Fundiária Urbana – REURB;

CONSIDERANDO que o procedimento administrativo foi devidamente saneado, inexistindo óbices técnicos, jurídicos, urbanísticos ou ambientais impeditivos do prosseguimento da regularização fundiária;

CONSIDERANDO que o art. 29 da Lei Municipal nº 074/2018 estabelece que a decisão administrativa final apta a viabilizar a emissão da Certidão de Regularização Fundiária – CRF será formalizada mediante decreto executivo, após manifestação consultiva favorável da Comissão Municipal de REURB;

RESOLVE:

Art. 1º Fica emitida manifestação consultiva favorável da Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana – REURB no âmbito do Processo Administrativo nº 01/2025.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MULUNGU DO MORRO
GABINETE DO PREFEITO**

Rua Eronides Souza Santos, 55 Centro - Mulungu do Morro - BA
E-mail: prefeitura@mulungudomorro.ba.gov.br



Parágrafo único. A manifestação consultiva favorável refere-se à regularização fundiária do Núcleo Urbano Informal 001, localizado na sede do Município de Mulungu do Morro/BA.

Art. 2º A Comissão Municipal de REURB opina favoravelmente à aprovação do Projeto de Regularização Fundiária, considerando a compatibilidade técnica, urbanística, ambiental e fundiária da regularização pretendida, bem como a aptidão do procedimento ao saneamento das desconformidades registradas incidentes sobre a área regularizada.

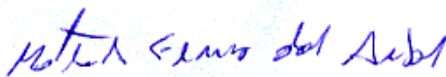
Art. 3º A manifestação consultiva favorável constante da presente Portaria fundamenta-se no Parecer Consultivo nº 01/2026, aprovado por unanimidade pela Comissão Municipal de REURB em reunião realizada no dia 13 de maio de 2026, às 09h35min, na sala de reuniões da Secretaria Municipal de Educação do Município de Mulungu do Morro/BA.

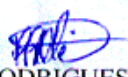
Art. 4º Encaminhe-se o presente procedimento administrativo ao Chefe do Poder Executivo Municipal para análise e deliberação quanto à expedição do decreto administrativo final previsto no art. 29 da Lei Municipal nº 074/2018.

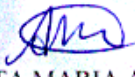
Art. 5º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

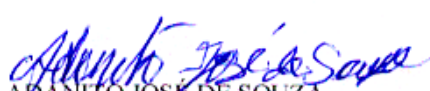
Publique-se.

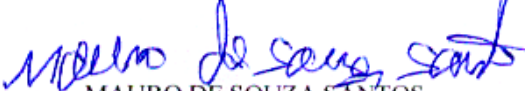
Mulungu do Morro/BA, 26 de maio de 2026.


MATEUS FERREIRA DOS ANJOS
Coordenador da Comissão da Reurb
Decreto nº 187/2025


REINILSON RODRIGUES DE OLIVEIRA
Membro da Comissão da Reurb
Decreto nº 187/2025


AUGUSTA MARIA ALVES
Membro da Comissão da Reurb
Decreto nº 187/2025


ADANITO JOSÉ DE SOUZA
Membro da Comissão da Reurb
Decreto nº 187/2025


MAURO DE SOUZA SANTOS
Membro da Comissão da Reurb
Decreto nº 187/2025



PREFEITURA MUNICIPAL DE MULUNGU DO MORRO GABINETE DO PREFEITO

Rua Eronides Souza Santos, 55 Centro - Mulungu do Morro - BA
E-mail: prefeitura@mulungudomorro.ba.gov.br



PARECER CONSULTIVO 01/2026

Prefeitura Municipal de Mulungu do Morro
Processo administrativo nº 01/2025
Assunto: Regularização Fundiária Urbana
Núcleo urbano informal: 001

I – RELATÓRIO

Trata-se de procedimento administrativo de Regularização Fundiária Urbana – REURB instaurado pelo Município de Mulungu do Morro, por meio da Portaria nº 01/2025, visando à regularização fundiária do Núcleo Urbano Informal 001, localizado na sede do Município.

Consta da instrução processual que anteriormente à instauração do procedimento administrativo foi editado o Decreto Municipal nº 200/2025, reconhecendo a área delimitada nas plantas e memoriais descritivos como núcleo urbano informal, diante da inexistência de regularização registral dos imóveis integrantes da área objeto da REURB. A regularização fundiária foi processada na modalidade Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S, nos termos do art. 13, inciso I, da Lei nº 13.465/2017, considerando tratar-se de ocupação urbana consolidada predominantemente destinada à moradia de população de baixa renda.

A área em regularização possui aproximadamente 6.262,05 m², composta por imóveis residenciais, imóveis de uso misto, imóveis comerciais, e equipamento público destinado à prestação de serviços de saúde, entre outros.

Foram juntados aos autos levantamento planialtimétrico e cadastral, memorial descritivo, plantas, cadastro social dos ocupantes, peças técnicas de engenharia subscritas por profissionais legalmente habilitados, acompanhadas das respectivas ARTs, além do Projeto de Regularização Fundiária submetido à apreciação desta Comissão Municipal de REURB.

II – ANÁLISE TÉCNICA

Da análise do procedimento administrativo e da documentação técnica apresentada, constata-se que a área objeto da REURB encontra-se consolidada anteriormente a 22 de dezembro de 2016, integrada à malha urbana municipal, possuindo ocupação consolidada, edificações permanentes, sistema viário implantado e infraestrutura urbana suficiente à manutenção da ocupação existente.

A área regularizada apresenta consolidação territorial irreversível, encontrando-se plenamente integrada à dinâmica urbana do Município de Mulungu do Morro,



PREFEITURA MUNICIPAL DE MULUNGU DO MORRO GABINETE DO PREFEITO

Rua Eronides Souza Santos, 55 Centro - Mulungu do Morro - BA
E-mail: prefeitura@mulungudomorro.ba.gov.br



circunstância que evidencia a viabilidade urbanística da regularização fundiária pretendida.

O levantamento técnico demonstra que a área objeto da regularização é composta por imóveis residenciais, imóveis de uso misto, imóveis comerciais, equipamento público destinado à prestação de serviços de saúde, além de imóvel público não afetado ao serviço público, inexistindo incompatibilidade urbanística capaz de impedir o prosseguimento da REURB.

As buscas promovidas perante o Cartório de Registro de Imóveis competente retornaram negativas quanto à existência de matrículas ou transcrições individualizadas abrangendo integralmente a área regularizada, evidenciando desconformidade registral passível de saneamento por meio do procedimento de Regularização Fundiária Urbana.

A inexistência de matrícula individualizada não constitui óbice à regularização fundiária, sendo precisamente uma das desconformidades jurídicas sanadas pelo procedimento de REURB, mediante abertura das matrículas individualizadas dos imóveis regularizados e compatibilização da situação registral com a realidade territorial consolidada.

Consta dos autos que a instauração da REURB foi devidamente comunicada ao Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição competente, nos termos da legislação aplicável. No curso da instrução administrativa foram observadas as medidas de publicidade e notificação previstas na Lei nº 13.465/2017, garantindo-se ciência aos confrontantes e terceiros eventualmente interessados.

Foram colhidas as anuências expressas dos interessados localizados, tendo os demais sido regularmente notificados mediante edital publicado no Diário Oficial do Município, sem apresentação de impugnação no prazo legal.

A documentação técnica apresentada demonstra que a área regularizada não está inserida em Área de Preservação Permanente – APP, unidade de conservação ambiental ou área de proteção de mananciais.

Consta ainda ato administrativo expedido pelo órgão ambiental municipal competente dispensando o licenciamento ambiental da regularização fundiária, diante da inexistência de enquadramento nas hipóteses legais de exigência de licenciamento ambiental previstas na legislação aplicável à REURB.

A infraestrutura implantada demonstra integração plena da área à dinâmica urbana municipal, evidenciando consolidação urbanística irreversível da ocupação existente.

A área regularizada possui sistema viário consolidado, abastecimento de água, energia elétrica, drenagem superficial, iluminação pública e equipamento público destinado à prestação de serviços de saúde, revelando condições urbanísticas compatíveis com a regularização fundiária pretendida.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MULUNGU DO MORRO GABINETE DO PREFEITO

Rua Eronides Souza Santos, 55 Centro - Mulungu do Morro - BA
E-mail: prefeitura@mulungudomorro.ba.gov.br



Observa-se ainda que inexistem compensações ambientais e urbanísticas a serem executadas, nos termos do art. 30, §1º, do Decreto nº 9.310/2018, diante da consolidação da ocupação urbana e da infraestrutura já implantada na área objeto da regularização.

O Projeto de Regularização Fundiária submetido à análise desta Comissão atende aos requisitos técnicos previstos na Lei nº 13.465/2017 e no Decreto nº 9.310/2018, especialmente quanto à caracterização do núcleo urbano informal consolidado, viabilidade urbanística da regularização, individualização imobiliária e aptidão ao saneamento das desconformidades fundiárias e registrais incidentes sobre a área regularizada.

O procedimento administrativo observou as fases previstas no art. 28 da Lei nº 13.465/2017, encontrando-se regularmente instruído e saneado, inexistindo pendências jurídicas, urbanísticas, ambientais ou registrais impeditivas do prosseguimento da regularização fundiária.

Nos termos da legislação aplicável à REURB, admitem-se as flexibilizações urbanísticas necessárias à consolidação da ocupação urbana, especialmente quanto às dimensões mínimas dos lotes, recuos, alinhamentos e demais parâmetros eventualmente desconformes com a legislação urbanística municipal vigente.

A REURB, no presente caso, apresenta-se como instrumento apto à compatibilização entre a realidade territorial consolidada e a situação registral da área, promovendo saneamento fundiário, individualização imobiliária e estabilização dominial dos imóveis integrantes do núcleo regularizado.

III – CONCLUSÃO

Diante da análise técnica e jurídica promovida no âmbito do presente procedimento administrativo, esta Comissão Municipal de Regularização Fundiária Urbana – REURB manifesta parecer consultivo favorável à aprovação do Projeto de Regularização Fundiária do Núcleo Urbano Informal 001, localizado na sede do Município de Mulungu do Morro, na modalidade Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S.

Os elementos constantes dos autos demonstram que a área objeto da regularização apresenta condições técnicas, urbanísticas, ambientais e registrais compatíveis com a implementação da regularização fundiária pretendida, nos termos da Lei nº 13.465/2017 e do Decreto nº 9.310/2018.

Não foram identificados óbices técnicos, jurídicos, urbanísticos, ambientais ou registrais impeditivos da regularização fundiária da área.

Esta Comissão opina pelo prosseguimento do procedimento administrativo e recomenda à autoridade administrativa competente:

a) a aprovação do Projeto de Regularização Fundiária do Núcleo Urbano Informal 001;

Rua Eronides Souza Santos, 55 Centro, CEP: 44.885-000, centro - Mulungu do Morro - BA.
Fone: (74) 36431076, CNPJ: 16.445.876/0001-81 / E-mail: prefeitura@mulungudomorro.ba.gov.br



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MULUNGU DO MORRO
GABINETE DO PREFEITO**

Rua Eronides Souza Santos, 55 Centro - Mulungu do Morro - BA
E-mail: prefeitura@mulungudomorro.ba.gov.br



- b) o reconhecimento da área regularizada como núcleo urbano informal consolidado, nos termos do art. 11, inciso III, da Lei nº 13.465/2017;
- c) a expedição da competente Certidão de Regularização Fundiária – CRF, acompanhada dos memoriais descritivos, plantas, cadastro social e demais documentos técnicos necessários à implementação da regularização fundiária;
- d) a abertura das matrículas individualizadas dos imóveis regularizados perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;
- e) a abertura da matrícula da área pública municipal afetada ao uso comum do povo e ao uso institucional correspondente às vias públicas e ao equipamento público existente na área regularizada;
- f) o encaminhamento da Certidão de Regularização Fundiária – CRF e do Projeto de Regularização Fundiária aprovado ao Cartório de Registro de Imóveis competente, para prática dos atos registrares pertinentes.


É o parecer.

Nada mais.

Mulungu do Morro, 26 de maio de 2026.


MATEUS FERREIRA DOS ANJOS

Coordenador da Comissão da Reurb
Decreto nº 187/2025


**REINILSON RODRIGUES DE
OLIVEIRA**

Membro da Comissão da Reurb
Decreto nº 187/2025


AUGUSTA MARIA ALVES

Membro da Comissão da Reurb
Decreto nº 187/2025


ADANTO JOSÉ DE SOUZA

Membro da Comissão da Reurb
Decreto nº 187/2025


MAURO DE SOUZA SANTOS

Membro da Comissão da Reurb
Decreto nº 187/2025