



---

**LEI Nº 2.334 DE 28 DE MAIO DE 2025.**

“Altera a Lei Municipal de nº 1.949 de 19 de maio de 2.021 e dá outras providências”.

**A CÂMARA MUNICIPAL DE PRIMAVERA DO LESTE, ESTADO DE MATO GROSSO, APROVOU, E EU PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI:**

**Art. 1º** Altera-se o anexo I e II da Lei Municipal nº 1.949, de 19 de maio de 2021.

**Art. 2º** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL**

Em 28 de maio de 2025.

SERGIO  
MACHNIC:387217759  
15

Assinado de forma digital por  
SERGIO MACHNIC:38721775915  
Dados: 2025.06.05 11:10:15  
-04'00'

**SÉRGIO MACHNIC**  
**PREFEITO MUNICIPAL**

ELO.

**ANEXO I**  
**2ª REVISÃO DO**  
**PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE**  
**SOCIAL PARTICIPATIVO**  
**2025/2028**



**PRIMAVERA DO LESTE/MT - 2025**

**SÉRGIO MACHNIC**  
Prefeito Municipal

**IVA VIANA**  
Vice Prefeita

**TÂNIA DE CASSIA MELO**  
Secretária Municipal de Assistência Social

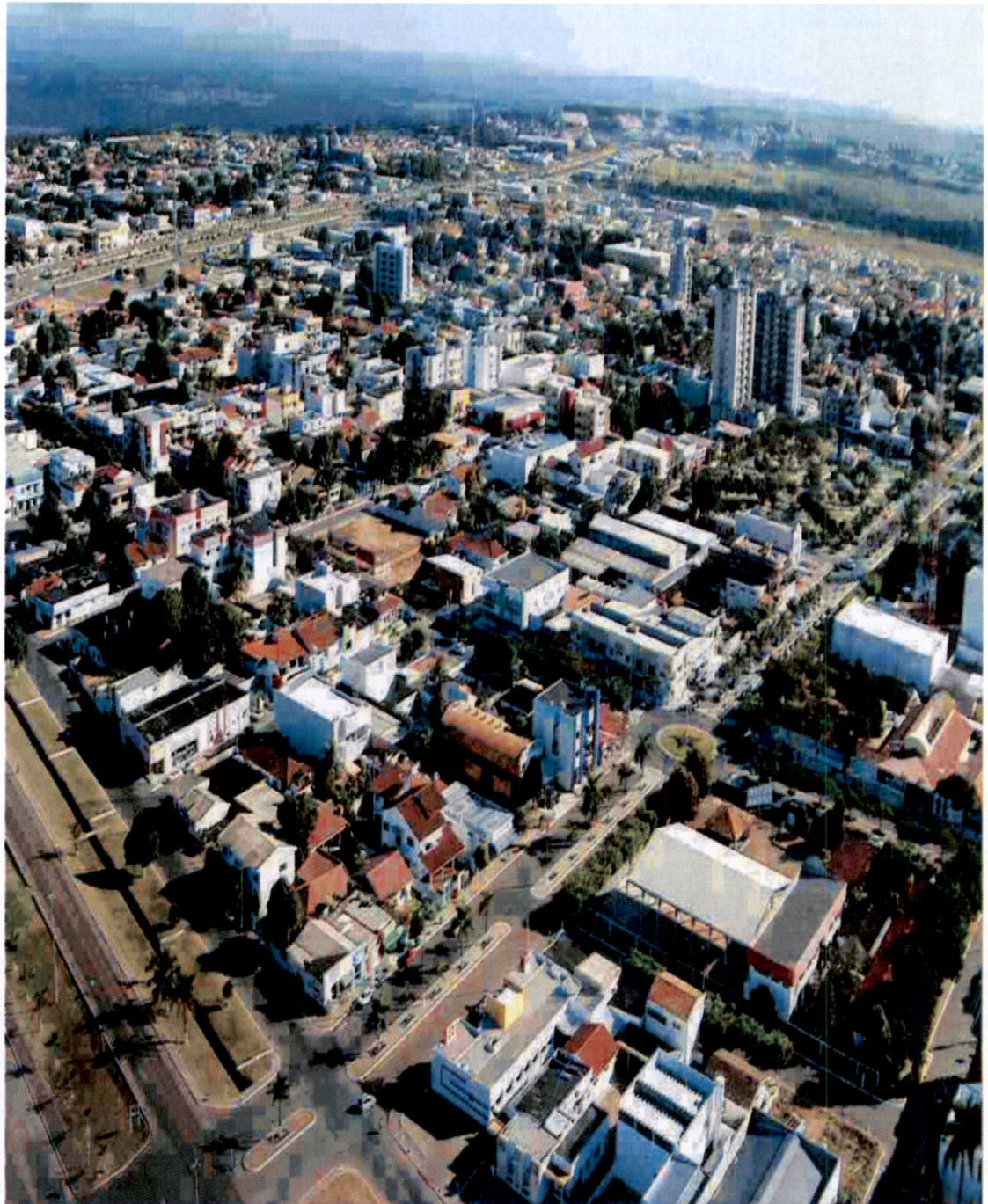
ELABORAÇÃO /REVISÃO:  
Coordenadoria de Habitação  
Secretaria Municipal de Assistência Social-SAS:

Equipe Técnica:

**EVERALDO RAUL CABRAL**  
Superintendente de Habitação

**MARIA APARECIDA NEVES GALVÃO**  
Assistente Social da Habitação

**GONÇALINA JESSICA PROENÇA**  
Coordenadora de Habitação



*O prazer pelo trabalho aperfeiçoa a obra (Aristóteles)*

Produção: Coordenadoria de Habitação da  
Secretaria Municipal de Assistência Social  
de Primavera do Leste, Estado de Mato  
Grosso, janeiro de 2025.

## SUMÁRIO

<b>1. APRESENTAÇÃO .....</b>	<b>8</b>
<b>2. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>9</b>
<b>3. INSERÇÃO REGIONAL .....</b>	<b>12</b>
<b>4. PROPOSTA METODOLÓGICA .....</b>	<b>13</b>
4.1 OBJETIVOS GERAIS.....	15
4.2 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS.....	15
<b>5. BREVES LINHAS SOBRE A HISTÓRIA E AS CARACTERÍSTICAS DE PRIMAVERA DO LESTE, ESTADO DE MATO GROSSO .....</b>	<b>16</b>
<b>6. DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL DO MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE .....</b>	<b>23</b>
6.1 HISTÓRICO DOS PROGRAMAS DE HABITAÇÃO DE PRIMAVERA DO LESTE.....	24
6.2 DESCRIÇÃO RESUMIDA DE DADOS ACERCA DE PROGRAMAS HABITACIONAIS IMPLANTADOS A PARTIR DO EXERCÍCIO DE 2007 .....	31
6.2.1 – TÔ FELIZ – Programa Carta de Crédito FGTS .....	32
6.2.2 – TÔ FELIZ – Programa Carta de Crédito FGTS .....	32
6.2.3 – PSH – Programa Subsídio de Habitação – Governo Federal.....	33
6.2.4 – FNHIS – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – Governo Federal.....	33
6.2.5 – Pulverizadas – PMCMV.....	33
6.2.6 – PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida.....	34
6.2.7 – PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida.....	34
6.2.8 – PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida.....	34
6.2.9 – PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida.....	34
6.2.10 – Residencial “Feliz Natal” - Programa Subsídio de Habitação .....	35
6.2.11 – Residencial dos “Bombeiros” - Programa Subsídio de Habitação .....	35
6.2.12 – Residencial Padre Onesto Costa - Programa Subsídio de Habitação Lei Nº 11.977/2009.....	35
6.2.13 – Residencial Guterres – Programa Subsídio de Habitação Lei Nº 11.977/2009.....	36
6.2.14 – Residencial Guterres – Programa Subsídio de Habitação Lei Nº 11.977/2009.....	36
6.2.15 – Residencial “Vida Nova” – Programa Lei Municipal Nº 1.781/2019.....	36
6.2.16 – Residencial Meu Lar, Meu Sonho - Programa Municipal de Habitação Lei Nº 2.240/2023 ( TAC, Termo de Ajustamento de Conduta).....	37
6.2.17– Residencial Ipê Florido (Apartamentos Financiados) - Programa Subsídio de Habitação Lei Nº 14.620/2023.....	37

<b>7. ESTRATÉGIAS DE AÇÃO .....</b>	<b>37</b>
7.1 CONCEITUAÇÃO .....	37
7.2 ESTRATÉGIA DE AÇÃO PROPOSTA.....	38
7.3 LINHAS PROGRAMÁTICAS E PROGRAMAS DO PLHIS DE PRIMAVERA DO LESTE – MT .....	38
7.3.1 <i>Linha Programática Integração Urbana de Assentamentos Precários e Informais.</i> .....	38
7.3.2 <i>Linha Programática e de Atendimento Apoio e Melhoria da Unidade Habitacional</i> .....	39
7.3.3 <i>Linha Programática e de Atendimento à Produção da Habitação</i> .....	40
7.3.4 <i>Linha Programática e de Atendimento Desenvolvimento Institucional</i> .....	42
7.4 DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL .....	43
7.4.1 <i>Contratação de pessoal</i> .....	43
7.5 NORMATIVAS .....	44
7.6 MONITORAMENTO, AVALIAÇÃO E INDICADORES .....	45
<b>8. DOS CONSELHOS .....</b>	<b>45</b>
8.1 CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE PRIMAVERA DO LESTE/MT.....	45
8.1.1 <i>Compete ao Conselho Municipal de Habitação de Primavera do Leste</i> .....	45
8.1.2 <i>Objetivos e Atribuições do Conselho Municipal de Habitação</i> .....	46
8.1.3 <i>Composição do Conselho de Habitação:</i> .....	48
8.1.4 <i>Localização do Conselho Municipal de Habitação</i> .....	49
8.2 CONSELHO GESTOR DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (CGHIS) E O FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (FMHIS) .....	49
8.2.1 <i>Do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social</i> .....	49
8.2.2 <i>Das Competências do Conselho Gestor do FMHIS</i> .....	50
8.2.3 <i>Aplicações dos Recursos do FMHIS</i> .....	51
8.2.4 <i>Composição do Conselho Gestor do FMHIS</i> .....	51
8.2.5 <i>Localização do Conselho Gestor do FMHIS</i> .....	52
8.2.6 <i>As reuniões ordinárias e extraordinárias do Conselho Municipal de Habitação e do Conselho Gestor de Habitação de Interesse social</i> .....	52
<b>9. O TRABALHO REALIZADO COM AS FAMÍLIAS BENEFICIÁRIAS DOS PROJETOS HABITACIONAIS .....</b>	<b>53</b>
<b>10. PROGRAMA HABITACIONAL EXCLUSIVAMENTE COM RECURSOS DO MUNICÍPIO – REMANEJAMENTO DAS FAMILIAS QUE RESIDIAM NAS MARGENS DA BR/070 .....</b>	<b>54</b>

<b>11. OS DESAFIOS DOS PROJETOS HABITACIONAIS JÁ IMPLANTADOS EM PRIMAVERA DO LESTE – MT .....</b>	<b>59</b>
<b>12. QUANTIDADE DE INSCRITOS AGUARDANDO PROJETOS HABITACIONAIS – DÉFICIT QUANTITATIVO .....</b>	<b>62</b>
<b>13. PROJETOS HABITACIONAIS FUTUROS .....</b>	<b>64</b>
<b>14. MOBILIDADE NACIONAL – QUESTÃO DO EMPREGO EM PRIMAVERA DO LESTE – MT.....</b>	<b>65</b>
<b>15. AS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DOS PROJETOS HABITACIONAIS ATUAIS ..</b>	<b>66</b>
<b>16. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>67</b>
<b>17. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>69</b>
<b>DICIONÁRIO .....</b>	<b>70</b>
<b>LISTAS DE SIGLAS .....</b>	<b>71</b>

## **1. APRESENTAÇÃO**

A segunda Revisão do Plano Local de Habitação de Interesse Social do Município de Primavera do Leste - PLHIS - será executada pelos técnicos do Poder Público, da Coordenadoria de Habitação e monitorada pela Secretaria Municipal de Assistência Social. Decorre ainda de uma reconstrução consciente da Metodologia, dos objetivos a serem alcançados, da observância dos resultados já alcançados, tendo como base a data de aprovação do PLHIS no horizonte temporal proposto na elaboração do Plano.

Como mencionado, e tal circunstância deve ser ressaltada, trata-se de uma revisão. É dizer, o trabalho ora desenvolvido se apoia na produção já realizada quando da concepção do primeiro plano.

Basicamente as informações se incorporam ao plano existente no tempo e modo em que vão ocorrendo.

Importante ainda consignar que a leitura desta revisão apontará para caminhos ainda por trilhar, tal como o caso do Programa Habitacional Ipê Florido no Loteamento Santa Felicidade Lei nº. 2.072/2022 e o Residencial Meu Lar, Meu Sonho – Programa Municipal de Habitação decorrente da Lei nº. 2.240/2023. Os dois projetos mencionados ainda entregarão imóveis no futuro.

Evidente que este olhar para o futuro deve ser comedido na medida em que as formas de financiamento e os recursos que serão utilizados em projetos habitacionais vindouros podem ser alterados sensivelmente, entretanto, tal fato não impede diagnósticos e a aplicação de determinadas ferramentas técnicas para o mapeamento adequado das questões habitacionais de Primavera do Leste – MT.

Feitas estas breves considerações, doravante passa-se a explicitar o plano do ponto de vista de registro histórico, de constatação da atualidade e de providências futuras.

## 2. INTRODUÇÃO

Considerando, nesta segunda revisão do Plano, as conquistas alcançadas em forma de imóveis efetivamente entregues e em forma de lançamento de novos projetos, neste período de 04 (quatro) anos em sua primeira revisão, carregamos ainda a pretensão das mais desafiadoras em termos de política social de um município: que é diminuir a defasagem habitacional.

Apresentado será uma revisão coesa à primeira, identificando as conquistas nesses 4 anos (2021-2024), identificando os pontos favoráveis e não favoráveis, propondo estratégias, metas e objetivos satisfatórios e concretos para os próximos 4 anos (2025-2028).

Além disso, há o objetivo de trazer a tona um diagnóstico que embora simples e singelo não deixe de enfrentar e apresentar os dados e os fatos que marcaram e marcam a política habitacional do Município de Primavera do Leste, Estado de Mato Grosso em sua história.

Como ocorre em muitos municípios, o surgimento do núcleo urbano deriva de uma ocupação mais ou menos organizada de um território que com o tempo e o desenvolvimento da região pode vir a se tornar uma vila, um distrito e por fim uma cidade.

No caso, Primavera do Leste que iniciou como povoado há vários anos, havendo, por exemplo, um projeto do antigo SUDAM em 1.971, mas que somente em 1.976, passou a contar com algumas estruturas que a caracterizavam como um mero “*entroncamento*”. O Projeto de fundação e implantação da cidade foi colocado em execução em 1979 no dia 26 de setembro. Nesta segunda revisão, o Município conta com 85.146 mil habitantes, população estimada no ano de 2022 sendo considerada uma cidade polo para atividades estudantis e para alguns atendimentos públicos como os de saúde.

É sem dúvida um polo da região que abriga Paranatinga, Poxoréu, Santo Antônio do Leste, Novo São Joaquim, todos com suas respectivas zonas rurais.

Mas não é só! Primavera do Leste não é somente polo de cidades próximas. Ocorre que dada sua vocação econômica agrícola duas circunstâncias são atualmente inegáveis.

A primeira é uma sazonalidade de trabalhadores que ano após ano migram para a grande Primavera para a colheita em culturas menos mecanizadas.

A segunda, até mesmo em decorrência da migração acima citada com a fama de cidade em que o dinheiro circula com mais facilidade, é que Primavera do Leste se torna o destino de muitas famílias que passam dificuldades nas mais diversas localidades do País, às vezes até do exterior, (*como é o caso de imigrantes do Haiti e Venezuela*), que procuram um novo local para recomeçar suas vidas juntamente com suas famílias.

Nos dias atuais, também é verdadeiro um terceiro fator, qual seja: o desenvolvimento empresarial com a atração de alguns grandes atacados de mercadorias em geral bem como de algumas indústrias para o Município, gerando também um fluxo migratório em busca dos empregos gerados.

Pois bem, esta seria uma pequena descrição do tecido social que se percebe em Primavera do Leste neste momento.

Trazendo estas informações para o tema do presente documento, percebe-se que de fato há certa pressão habitacional e conseqüente déficit de moradias no Município.

Não é que não houve forte enfrentamento destas questões habitacionais no decorrer dos anos, é que a densidade demográfica causada pela fama de prosperidade torna o enfrentamento dos problemas relacionados à moradia bastante desafiadora.

E mais, não se trata somente de moradias. Essa é uma visão já abandonada há anos. Trata-se do desenvolvimento dos bairros (loteamentos) e/ou regiões receptoras de programas habitacionais que tenham como dispor de um suporte de equipamentos públicos e que sejam autossustentáveis.

Como exemplo singelo, de nada adiantaria simplesmente colocar famílias em locais que não dispunham de qualquer infraestrutura para que a vida ali se desenvolvesse.

Nos termos já abordados, qualquer projeto habitacional que se preze é atualmente um conjunto de providências, as moradias embora importantíssimas, fazem parte deste conjunto de providências.

Há que se ter equipamentos de saúde por perto, equipamentos escolares, equipamentos de lazer, infraestrutura para o desenvolvimento do comércio, infraestrutura de transportes, políticas que impeçam a marginalização do local, políticas que garantam a segurança do local, ajustes no plano diretor que garantam investimentos privados empresariais no local que garantam empregos, etc.

Com vistas a trazer estes debates de forma mais organizada e técnica pretende-se abordar com dados e metodologia adequada o histórico de projetos de habitação do Município.

Em seguida, apresentado será o público que ainda aguarda pela ajuda estatal no sentido de ser contemplado em algum projeto habitacional, cotejando-se entre outras informações os debates sobre a causa maior dessa necessidade habitacional na região, tais como, mas não somente, pessoas que atualmente se encontram em área de risco.

Também será tratado o que se espera para os próximos anos de investimentos e soluções nesta área habitacional.

Os(as) leitores(as) desta introdução, podem ponderar em análise inicial que muitos dos argumentos lançados acima já estavam presentes no plano anterior. É uma realidade. Contudo, é uma realidade que se impõe na medida em que Primavera do Leste – MT., assim como nos anos anteriores segue crescendo e se desenvolvendo.

Não é realidade quando se analisa a demografia nacional.

O fato é que o Brasil começará a encolher sua população, conforme estudos, em 2041 ou 2042 <sup>1 2</sup>.

Há, na verdade, inúmeras capitais brasileiras que já iniciaram a redução populacional mencionada <sup>3</sup>. Dentre as quais, conforme a fonte apresentada neste mesmo parágrafo, pode-se mencionar: Salvador, Natal, Belém, Porto Alegre, Belo Horizonte, Recife, Fortaleza e Rio de Janeiro.

E qual a relevância deste dado para este plano? Ocorre que Primavera do Leste – MT está em um cenário de expansão, mas, quando da confecção dos demais planos anteriores, de uma forma em geral a população brasileira não estava se encaminhando para o encolhimento.

Tal circunstância indica que planos habitacionais daqui por diante levarão em conta essa realidade, assim como levarão em conta os imóveis já existentes. Passa-se agora a análise do conjunto político e geográfico em que Primavera do Leste está inserida e sua relação com os atores deste conjunto.

### **3. INSERÇÃO REGIONAL**

Após o desenvolvimento das atividades necessárias para o levantamento de dados que configuram a revisão do diagnóstico habitacional no município, foi possível o estabelecimento de um posicionamento no que tange aos aspectos relativos a sua inserção regional e a maneira como o mesmo se relaciona com os municípios vizinhos.

Os municípios vizinhos, Paranatinga, Nova Brasilândia, Planalto da Serra e Poxoréu apresentam uma relação direta quanto a busca de serviços ou órgãos públicos no município em questão.

---

<sup>1</sup> <https://www.cnnbrasil.com.br/nacional/censo-2022-indica-reducao-da-populacao-brasileira-entre-2030-e-2040-especialistas-citam-desafios/>

<sup>2</sup> <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/41056-populacao-do-pais-vai-parar-de-crescer-em-2041>

<sup>3</sup> <https://agenciabrasil.etc.com.br/geral/noticia/2023-07/censo-2022-o-que-explica-queda-populacional-em-diferentes-capitais>

O município de Primavera do Leste é um dos que mais se destaca em crescimento populacional e ritmo de desenvolvimento acelerado.

Sua localização privilegiada, no entroncamento da BR 070 e MT 130, as terras férteis e agricultáveis, são fatores que contribuem e aceleram o progresso do município, fazendo com que este passe por um forte crescimento, em especial no setor industrial atraindo muitas empresas do segmento do agronegócio, em função da demanda de matéria-prima (grãos).

Primavera do Leste possui hoje 4 (quatro) *Distritos Industriais*, quais sejam: Distrito Industrial José de Alencar; Distrito Industrial Adivino Castelli; Distrito Industrial Metal Mecânico e Distrito de Comércio e Serviços Valdemiro Gueno.

Observa-se que ao mesmo tempo em que o município experimenta grande avanço econômico, também enfrenta a problemática habitacional como as demais cidades do Brasil e isso ocorre, principalmente pelo fluxo migratório de pessoa/família a procura de emprego e moradia em prol de qualidade de vida mais satisfatória.

O que nos remete a necessidade de ações por parte do Poder Público, tanto à curto quanto à longo prazo, para atender as questões habitacionais decorrentes. Outro aspecto que deve ser observado é a demanda populacional futura de interesse social. As ações previstas no planejamento existente hoje no município atenderão as famílias com precariedades apontadas no déficit, referente ao ano de 2025 à 2028, devendo, portanto, ocorrer a previsão de ações voltadas para a demanda futura dentro do prazo temporal do PLHIS.

#### **4. PROPOSTA METODOLÓGICA**

Nesta Segunda Revisão do Plano Local de Habitação de Interesse Social verifica-se principalmente o conhecimento do déficit e das demandas por habitação frente ao crescimento populacional do município e da região para, a partir desta realidade estruturar princípios e diretrizes, através de objetivos, metas e indicadores que irão nortear os recursos e fontes de financiamento, com a participação da

sociedade de forma democrática, para enfrentamento dos problemas relacionados à habitação no município.

Acreditando facilitar a compreensão deste estudo e focando nas necessidades a serem alinhadas, nas metas e ações em um horizonte temporal de 04 (quatro) anos, esta segunda Revisão do PLHIS contemplará as ações até o ano de 2028, quando ocorrerá a 3ª Revisão do Plano.

Seguindo a recomendação da Secretaria Nacional de Habitação (SNH), a Revisão do PLHIS foi desenvolvida nas seguintes etapas: Proposta Metodológica; Diagnóstico do Setor Habitacional e por fim a Estratégias de Ação.

O resultado deste conjunto gerou um único documento que consolida a Segunda Revisão do PLHIS de Primavera do Leste.

Este trabalho foi realizado pela equipe técnica da Coordenadoria de Habitação, com apoio, incentivo e participação da Secretaria Municipal de Assistência Social de Primavera do Leste.

O método utilizado para o desenvolvimento do presente trabalho percorreu as seguintes fases e atividades:

- a) Pesquisas em documentos pertencentes ao Poder Executivo de Primavera do Leste e especificamente a Secretaria de Assistência Social;
- b) Pesquisa nos sites da Administração Pública das várias esferas de poder: União, Estados, Distrito Federal e Municípios;
- c) Pesquisas no site do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE);
- d) Pesquisas de legislações federais, estaduais e municipais;
- e) Produção de texto visando compilar as informações pesquisadas;
- f) Produção de tabela;
- g) Produção de gráfico;
- h) Inserção de figura.

Com estas atividades é que foi possível desenvolver o presente trabalho que, com o tempo adequado, poderá ser devidamente aprofundado.

#### **4.1 OBJETIVOS GERAIS**

Atualizar e complementar o Diagnóstico da Coordenadoria de Habitação, bem como restabelecer e readequar as metas e propostas estabelecidas nas Linhas Programáticas apresentadas no PLHIS, visando reduzir o déficit habitacional qualitativo do Município de Primavera do Leste, no que tange à habitação de interesse social.

#### **4.2 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS**

- ✓ Conhecer a realidade da habitação no município de famílias/pessoas em situação de vulnerabilidade social;
- ✓ Priorizar planos, programas e projetos habitacionais para a população de baixa renda, articulados no âmbito federal, estadual e municipal e não estatal, identificando as fontes de financiamento para atender às necessidades habitacionais (déficit/demanda);
- ✓ Dar prioridade ao aproveitamento de áreas com infraestrutura não utilizada ou subutilizada, transformando-as em ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social – Redação dada pela Lei nº 2227/2023);
- ✓ Implementar e aplicar instrumentos jurídicos e políticos voltados à regulamentação do acesso a moradia;
- ✓ Promover a participação popular na gestão e equacionamento do problema habitacional, utilizando os diversos mecanismos de participação popular, através de conselhos, conferências, audiências públicas, entre outros;
- ✓ Promover a gestão dos programas da política habitacional integrando e articulando programas habitacionais com políticas setoriais.

Ainda como objetivo estratégico, podemos ressaltar que as metas de atuação para os próximos 04 anos, têm quatro vertentes: a primeira é manter a priorização na redução do déficit habitacional, a segunda é garantir a construção de moradia para suprir a demanda estimada futura, que é uma problemática enfrentada pelos Estados e Municípios, a terceira é a regularização fundiária urbana e a última e que vem crescendo em procura é a regularização rural.

## **5. BREVES LINHAS SOBRE A HISTÓRIA E AS CARACTERÍSTICAS DE PRIMAVERA DO LESTE, ESTADO DE MATO GROSSO**

Como o principal objetivo do presente texto é uma análise de questões habitacionais, o presente tópico servirá como anteparo para que o leitor entenda o surgimento do Município situando-o do ponto de vista histórico, e a partir deste ponto de vista possa avaliar os marcos temporais dos projetos habitacionais do Município.

Mas neste tópico não será somente o conhecimento histórico abordado. Serão repassadas algumas informações acerca das características sociais de Primavera do Leste que estão diretamente ligadas a questão habitacional do ponto de vista do diagnóstico.

Sob estas observações, informa-se que as informações sobre a história do Município foram extraídas do site do IBGE para evitar a inclusão de dados não oficiais <sup>4</sup>.

“Conhecida na década de 1960 por diversos nomes, Bela Vista das Placas, Cabeceira da Velha Joana e BR 070, a história do município remonta ao tempo dos Bandeirantes, que ingressaram em terras mato-grossenses em busca de riquezas minerais. Conta-se que em 1673, por ali chegou um bandeirante vindo do Mato Grosso do Sul, subindo o Morro de São Jerônimo, chegando a Cuiabá e passou pelo Rio das Mortes.

Em 1906, o Presidente Afonso Pena decidiu construir a Estrada de Cuiabá a Porto Velho. Apenas em 1912 surgiu o primeiro traçado, resultado da demarcação da primeira rede telegráfica na região, realizada pelo Marechal Cândido Mariano da Silva Rondon, ligando Vilhena a Cuiabá. Desse trabalho resultou também a linha telegráfica, ligando Cuiabá à Barra do Garças, passando pela cidade de Primavera do Leste.

Com a criação da SUDAM, no Governo do Presidente Castelo Branco, começa a se definir a ocupação produtiva da Amazônia. Atraídos pelo incentivo do Governo Federal ao desenvolvimento do Cerrado, através de programas como o Pró-Terra, Polo Centro, chegam os migrantes do sul do país.

Uma das pessoas mais antigas que se tem notícias que morou por ali foi a senhora Joana, conhecida como Velha Joana, e que por muitos anos habitou as margens do córrego que leva seu nome, mais precisamente onde hoje é a chácara n.º 75 do Parque Eldorado.

Um outro nome ligado aos migrantes foi o Dr. Sabino Arias, médico de formação e pioneiro nas atividades de exploração econômica, da agricultura e da pecuária de Primavera do Leste. É atribuída ao Dr. Sabino a abertura dos primeiros 30 km da atual rodovia MT 130. Em 1965, o município de Poxoréo construiu uma ponte sobre o rio das Mortes, entre os rios Várzea Grande e Sapé, sob o comando do vereador Tarquínio, transformando os 30 km de estrada particular de acesso à fazenda, em estrada municipal, ficando a mesma distante 600 metros da sede da fazenda.

Em 1971, um grupo de empresários paulistas chega a BR 070 dando início a um projeto agropecuário apoiado pela SUDAM. Com um corpo técnico incorporando tecnologia moderna, assenta-se o Projeto da Fazenda Primavera, surgindo assim a empresa Primavera D'Oeste S.A., formada pelos sócios Dr. André Beer, Dr. Luiz Eulálio Bueno Vidigal Filho, Dr. Edgard Cosentino, Pedro Botelho, Mário Cordeiro de Menezes, o norte-americano James Watus Júnior e o proprietário da fazenda, Sr. Frederico José Thimóteo.

Em 1976, o Sr. Adevino Castelli construiu um barracão metálico e alugou para a CASEMAT receber as colheitas de arroz da região. Neste mesmo ano, o Sr. Adivino Castelli doa ao prefeito de Poxoréo um local e iniciam-se as atividades da Escola Municipal Monteiro Lobato próximo ao Mercado do Takaschi, escola esta localizada onde mais tarde funcionou o primeiro Posto da Polícia Militar.

#### Formação Administrativa:

Distrito criado com a denominação de Primavera pela Lei Estadual n.º 4.351, de 25-09-1981, subordinado ao município de Poxoréo.

Em divisão territorial datada de 1-VII-1983 o distrito de Primavera figura no município Poxoréo. Assim permanecendo em divisão territorial datada de 1988.

---

<sup>4</sup> <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mt/primavera-do-leste/historico>

Elevado à categoria de município com a denominação de Primavera do Leste pela Lei Estadual n.º 5.014, de 13-05-1986, sendo desmembrado do município de Poxoréo. Sede no atual distrito de Primavera do Leste. Constituído do distrito sede. Instalado em 31-12-1986.

Em divisão territorial datada de 1988, o município é constituído do distrito sede. Assim permanecendo em divisão territorial datada de 2014.”

Deste ponto em diante, serão abordados os aspectos e caracteres do Município que permitirão uma visão mais integrada dos desafios habitacionais enfrentados.

Apesar da história relativamente recente do Município é possível trazer a tona os seguintes dados populacionais conforme as projeções a partir do respectivo Censo <sup>5</sup>:

“População estimada [2022] - 85.146 pessoas.  
População no último censo [2024] - 92.927 pessoas.  
Densidade demográfica [2024] - 15,56 hab/km².”

Adiante, conforme os dados do IBGE no exercício de 2022, o salário médio mensal era de 2.5 salários-mínimos em Primavera do Leste, sendo que o percentual de pessoas que possuíam empregos neste momento era de 31.7% em relação ao total da população. Neste sentido, no site do Instituto mencionado é possível extrair as seguintes informações<sup>6</sup>:

“Salário médio mensal dos trabalhadores formais [2022] - 2,5 salários-mínimos.  
Pessoal ocupado [2022] - 32.703 pessoas  
População ocupada [2022] - 38,41 %  
Percentual da população com rendimento nominal mensal per capita de até 1/2 salário-mínimo [2010] - 31,7 %”

<sup>5</sup> <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mt/primavera-do-leste/panorama>

<sup>6</sup> <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mt/primavera-do-leste/panorama>

Estas informações sustentam um resultado do PIB per capita municipal apresentados pelo IBGE em relação a Primavera do Leste, especificamente em relação a projeção de 2021, lastreada no Censo de 2022, em R\$109.043,17.

Em relação ao IDHM, a conclusão existente se refere ao exercício de 2010 e atingiu a medida de 0,752.

Quando se analisa o relatório do IBGE, referente a densidade demográfica, ainda em relação ao censo de 2022, há a seguinte afirmação<sup>7</sup>:

"Em 2022, a população era de 85.146 habitantes e a densidade demográfica era de 15,56 habitantes por quilômetro quadrado. Na comparação com outros municípios do estado, ficava nas posições 8 e 8 de 141. Já na comparação com municípios de todo o país, ficava nas posições 375 e 3714 de 5570."

A interpretação empregada em relação as conclusões do IBGE é a de que o termo "respectivamente" significa o seguinte: no que se refere ao cenário estadual, Primavera do Leste ocupava a posição 8 de 141 em relação a densidade demográfica.

Da mesma forma, em relação a comparação realizada a nível nacional quanto a densidade demográfica, partindo da compreensão apresentada acima sobre o termo "respectivamente", o Município ficava na posição 375 de 5570 e ocupava a posição nacional de 3714 de 5570.

Para além dos dados indicados acima, várias outras informações são úteis para que os(as) leitores(as) possam avaliar as condições gerais do Município de Primavera do Leste quando comparadas com os demais municípios estaduais e ou brasileiros.

Entretanto, referidas informações ficam mais adequadamente apresentáveis quando inseridas no site do IBGE já utilizado como base no presente documento

---

<sup>7</sup> <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mt/primavera-do-leste/panorama>

considerando a infraestrutura de aplicativos lá existente. De qualquer forma serão apresentadas tabelas singelas para colaborar com a exposição e amostra de dados.

Por outro lado, convém mencionar que se trata de dados do exercício de 2022, na medida em que o site do IBGE, em algumas circunstâncias promove eventuais projeções enquanto que em outros casos se baseiam no ano do próprio censo (2022), sendo este o caso da tabela abaixo:

Como mencionado, todos os dados acima descritos ajudam a compor um cenário mais fácil de avaliar no sentido de identificação das necessidades habitacionais da população primaverense.

Atualmente, o site do IBGE<sup>8</sup> apresenta os dados da tabela acima de forma sensivelmente diferente, senão vejamos os dados resultantes do censo de 2022:

3 Domicílios		Número	Indicativo ou Percentual
3.1	Domicílios recenseados	31.934	Domicílios
3.1.1	Espécie de Domicílio		
3.1.1.1	Particular	31.756	Domicílios
3.1.1.1.1	Permanente	31.747	Domicílios
3.1.1.1.1.1	Ocupado	28.967	Domicílios
3.1.1.1.1.1.1	Com entrevista	27.904	Domicílios
3.1.1.1.1.1.2	Sem entrevista	1.063	Domicílios
3.1.1.1.1.2	Não Ocupado	2.780	Domicílios
3.1.1.1.1.3	Vago	1.727	Domicílios
3.1.1.1.1.4	Uso ocasional	1.053	Domicílios
3.1.1.1.2	Improvisado	9	Domicílios
3.1.1.2	Coletivo	178	Domicílios
3.1.1.2.1	Com morador	37	Domicílios
3.1.1.2.2	Sem morador	141	Domicílios
3.1.2	Variação de domicílios recenseados		
3.1.2.1	Variação absoluta	14.521	Domicílios
3.1.2.2	Variação relativa	83.39	%
3.2	Domicílios particulares permanentes ocupados	28.967	Domicílios
3.2.1	Tipo de domicílio		
3.2.1.1	Casa	25.764	Domicílios
3.2.1.1.1	Percentual dos Domicílios particulares permanentes ocupados	88.94	%

<sup>8</sup> <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mt/primavera-do-leste/pesquisa/10102/122229>

3.2.1.2	Casa de vila ou condomínio	549	Domicílios
3.2.1.2.1	Percentual dos Domicílios particulares permanentes ocupados	1.90	%
3.2.1.3	Apartamento	2.446	Domicílios
3.2.1.3.1	Percentual dos Domicílios particulares permanentes ocupados	8.44	%
3.2.1.4	Cortiços	203	Domicílios
3.2.1.4.1	Percentual dos Domicílios particulares permanentes ocupados	0.70	%
3.2.1.5	Estrutura degradada ou inacabada	5	Domicílios
3.2.1.5.1	Percentual dos Domicílios particulares permanentes ocupados	0.02	%
3.2.1.6	Maloca		Domicílios
3.2.1.6.1	Percentual dos Domicílios particulares permanentes ocupados		%
3.2.2	Existência de ligação rede geral de distribuição de água e principal forma de abastecimento		
3.2.2.1	Possui ligação rede geral		
3.2.2.1.1	Utiliza como forma principal	24.244	Domicílios
3.2.2.1.1.1	Percentual dos Domicílios particulares permanentes ocupados	83.70	%
3.2.2.1.2	Utiliza principalmente outra forma	2.668	Domicílios
3.2.2.1.2.1	Percentual dos Domicílios particulares permanentes ocupados	9.21	%
3.2.2.2	Não possui ligação com a rede geral	2.055	Domicílios
3.2.2.2.1	Percentual dos Domicílios particulares permanentes ocupados	7.09	%
3.2.2.2.2	Forma de abastecimento		
3.2.2.2.2.1	Poço profundo ou artesiano	1.964	Domicílios
3.2.2.2.2.1.1	Percentual dos Domicílios particulares permanentes ocupados	6.78	%
3.2.2.2.2.2	Poço raso, freático ou cacimba	43	Domicílios
3.2.2.2.2.2.1	Percentual dos Domicílios particulares permanentes ocupados	0.15	%
3.2.2.2.2.3	Fonte, nascente ou mina	28	Domicílios
3.2.2.2.2.3.1	Percentual dos Domicílios particulares permanentes ocupados	0.10	%
3.2.2.2.2.4	Carro-pipa	1	Domicílios
3.2.2.2.2.4.1	Percentual dos Domicílios particulares permanentes ocupados	0.00	%
3.2.2.2.2.5	Água da chuva armazenada		Domicílios
3.2.2.2.2.5.1	Percentual dos Domicílios particulares permanentes ocupados		%
3.2.2.2.2.6	Rios, açudes, córregos, lagos e igarapés	18	Domicílios
3.2.2.2.2.6.1	Percentual dos Domicílios particulares permanentes ocupados	0.06	%
3.2.2.2.2.7	Outra	1	Domicílios
3.2.2.2.2.7.1	Percentual dos Domicílios particulares permanentes ocupados	0.00	%
3.2.3	Tipo de esgotamento sanitário		

3.2.3.1	Rede geral, pluvial ou fossa ligada à rede	20.463	Domicílios
3.2.3.1.1	Percentual dos Domicílios particulares permanentes ocupados	70.64	%
3.2.3.1.2	Rede geral ou pluvial	17.049	Domicílios
3.2.3.1.2.1	Percentual dos Domicílios particulares permanentes ocupados	58.86	%
3.2.3.1.3	Fossa séptica ou fossa filtro ligada à rede	3.414	Domicílios
3.2.3.1.3.1	Percentual dos Domicílios particulares permanentes ocupados	11.79	%
3.2.3.2	Fossa séptica ou fossa filtro não ligada à rede	4.223	Domicílios
3.2.3.2.1	Percentual dos Domicílios particulares permanentes ocupados	14.58	%
3.2.3.3	Fossa rudimentar ou buraco	4.263	Domicílios
3.2.3.3.1	Percentual dos Domicílios particulares permanentes ocupados	14.72	%
3.2.3.4	Vala	4	Domicílios
3.2.3.4.1	Percentual dos Domicílios particulares permanentes ocupados	0.01	%
3.2.3.5	Rio, lago, córrego ou mar	2	Domicílios
3.2.3.5.1	Percentual dos Domicílios particulares permanentes ocupados	0.01	%
3.2.3.6	Outra forma	12	Domicílios
3.2.3.6.1	Percentual dos Domicílios particulares permanentes ocupados	0.04	%
3.2.4	Destino do lixo		
3.2.4.1	Coletado	28.257	Domicílios
3.2.4.1.1	Percentual dos Domicílios particulares permanentes ocupados	97.55	%
3.2.4.1.2	Forma de coleta		
3.2.4.1.2.1	Coletado no domicílio por servidão de limpeza	28.009	Domicílios
3.2.4.1.2.1.1	Percentual dos domicílios particulares permanentes ocupados	96.69	%
3.2.4.1.2.2	Depositado em caçamba de servidão de limpeza	248	Domicílios
3.2.4.1.2.2.1	Percentual dos Domicílios particulares permanentes ocupados	0.86	%
3.2.4.2	Queimado na propriedade	462	Domicílios
3.2.4.2.1	Percentual dos Domicílios particulares permanentes ocupados	1.59	%
3.2.4.3	Enterrado na propriedade	168	Domicílios
3.2.4.3.1	Percentual dos Domicílios particulares permanentes ocupados	0.58	%
3.2.4.4	Jogado em terreno baldio, encosta ou área pública	4	Domicílios
3.2.4.4.1	Percentual dos Domicílios particulares permanentes ocupados	0.01	%
3.2.4.5	Outro destino	76	Domicílios
3.2.4.5.1	Percentual dos Domicílios particulares permanentes ocupados	0.26	%
3.2.5	Existência de banheiro ou sanitário e número de banheiros de uso exclusivo do domicílio		
3.2.5.1	Tinham banheiro de uso exclusivo do domicílio	28.928	Domicílios

3.2.5.1.1	Percentual dos Domicílios particulares permanentes ocupados	99.87	%
3.2.5.1.2	Número de banheiros		
3.2.5.1.2.1	1 Banheiro	16.583	Domicílios
3.2.5.1.2.1.1	Percentual dos Domicílios particulares permanentes ocupados	57.25	%
3.2.5.1.2.2	2 Banheiros	9.069	Domicílios
3.2.5.1.2.2.1	Percentual dos Domicílios particulares permanentes ocupados	31.31	%
3.2.5.1.2.3	3 Banheiros	2.484	Domicílios
3.2.5.1.2.3.1	Percentual dos Domicílios particulares permanentes ocupados	8.58	%
3.2.5.1.2.4	4 Banheiros ou mais	792	Domicílios
3.2.5.1.2.4.1	Percentual dos Domicílios particulares permanentes ocupados	2.73	%
3.2.5.2	Apenas banheiro de uso comum a mais de um domicílio	38	Domicílios
3.2.5.2.1	Percentual dos domicílios particulares permanentes ocupados	0.13	%
3.2.5.3	Apenas sanitário ou buraco para dejetos, inclusive os localizados no terreno	1	Domicílios
3.2.5.3.1	Percentual dos Domicílios particulares permanentes ocupados	0.00	%
3.2.5.4	Não tinham banheiro nem sanitário		Domicílios
3.2.5.4.1	Percentual dos domicílios particulares permanentes ocupados		%
3.2.6	Moradores	84.690	peessoas
3.2.6.1	Média de moradores	2.92	peessoas

## 6. DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL DO MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE

Concernente ao Diagnóstico apresentado na elaboração e criação do Plano Local de Habitação de Interesse social – PLHIS, ainda apresentado na primeira revisão, bem como nesta segunda revisão, possibilitou, principalmente o conhecimento do déficit e das demandas por habitação frente ao crescimento populacional do município e da região, para a partir desta realidade estruturar princípios e diretrizes, através de objetivos, metas e indicadores que irão nortear as linhas programáticas, os recursos e fontes de financiamento, para enfrentamento dos problemas relacionados à habitação no município.

Todo o conteúdo que compõe o Diagnóstico habitacional serão atualizadas e revisadas neste período. Desta forma o município manterá o banco de dados da realidade da habitação do município sempre atualizado.

## 6.1 HISTÓRICO DOS PROJETOS DE HABITAÇÃO DE PRIMAVERA DO LESTE

Como é relativamente comum em municípios que contam com algumas décadas de existência, Primavera do Leste já formulou vários projetos habitacionais, projetos estes que contavam com características distintas conforme será visto adiante.

No ano de 1987, o Município conseguiu junto ao Estado de Mato Grosso recursos para implantar um conjunto residencial por meio da COHAB.

Em Primavera do Leste houve também projeto habitacional que contou com 86 unidades habitacionais que foram entregues em 1988, e que se chamava Núcleo Habitacional Tancredo Neves.

As primeiras residências doadas pelo Município foram entregues no ano de 1989, sendo 30 unidades habitacionais erigidas em terrenos com área de 300 metros quadrados, onde se construíram casas pré-moldadas no bairro denominado Parque Eldorado (*localidade Parminha*), e foram destinadas para famílias que se encontravam em situações precárias a época.

Em novembro de 1990, foram doadas pelo Município 02 (duas) quadras para a COHAB, sendo implantadas nestas quadras o Núcleo Habitacional Jaime Campos ou como é conhecida COHAB Jaime Campos.

Em setembro de 1992, foram adquiridas dez hectares para o assentamento de pessoas que novamente residiam na denominada Vila da Palha às margens da BR 070.

Em meados do ano de 1993, foi criado o Bairro denominado Conjunto São José, contendo 17 quadras e totalizando 95 lotes residenciais e uma área comunitária de 1.800 metros quadrados.

Ainda neste mesmo ano se concretizou projeto habitacional através da Lei nº 303 de 15 de julho de 1994, onde foi autorizada a unificação de área no bairro Parque Castelândia II, resultando na subdivisão em quadras, mais especificamente

as quadras 10, 11, e 12, que foram subdivididas em 18 (dezoito) lotes doados para funcionários públicos da Prefeitura Municipal.

No exercício de 1996, foi implantada no Município a COHAB Jaime Veríssimo Campos que contou com 101 unidades.

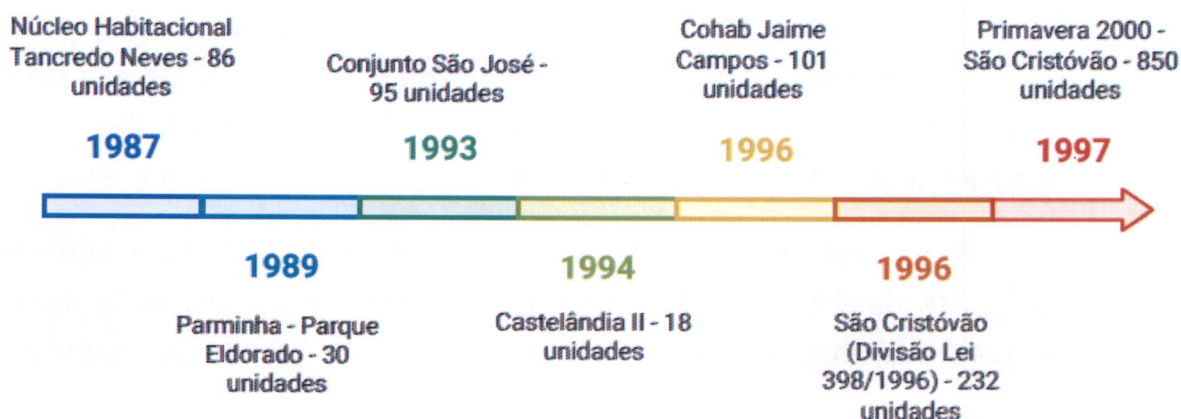
Também em 1996, mediante a Lei nº 398, foi unificada a Quadra 91 da COHAB Jaime Veríssimo Campos e quadra 12 do Bairro Conjunto São Cristóvão resultando em projeto habitacional que contou com 12 quadras e 232 lotes.

Com o implemento do Projeto Habitacional que se convencionou chamar de Primavera 2000, o qual teve como referência legislativa a Lei Municipal nº 416/1997, houve a entrega de 850 imóveis que acabou por formar a maior parte do bairro conhecido como São Cristóvão.

Em sede de resumo, o bairro São Cristóvão é formado por 12 quadras com 232 lotes oriundos da Lei Municipal nº 398/1996 e 45 quadras com 850 lotes oriundos da Lei Municipal nº 416/1997.

No ano de 1997, foram doados 02 terrenos no Loteamento Cidade Satélite Primavera III, para famílias que estavam já assentadas naquele local com base na Lei nº 417, 17 de março de 1997.

Encerrando, portanto, essa primeira análise até o final da década de 90 é possível apresentar os seguintes projetos habitacionais:



No exercício de 2004, houve a entrega de 50 casas em projeto habitacional localizado na Cidade Satélite Primavera III, financiadas pelo FETHAB. Referido projeto habitacional recebeu a denominação de Meu Lar e foi entregue em duas etapas de 25 casas e lotes em cada etapa sendo nas quadras 103 e 104.

Seguindo esta linha histórica no ano de 2008, foram entregues 99 unidades por meio do projeto habitacional denominado Tô Feliz primeira etapa no Residencial Jardim Esperança.

No ano de 2009, no Loteamento Poncho Verde, foram viabilizadas a entrega de 120 unidades, decorrentes do financiamento social denominado Minha Casa Minha Vida.

É de se ressaltar que foram entregues também no exercício de 2009, na Cidade Satélite Primavera III, algumas Unidades Habitacionais.

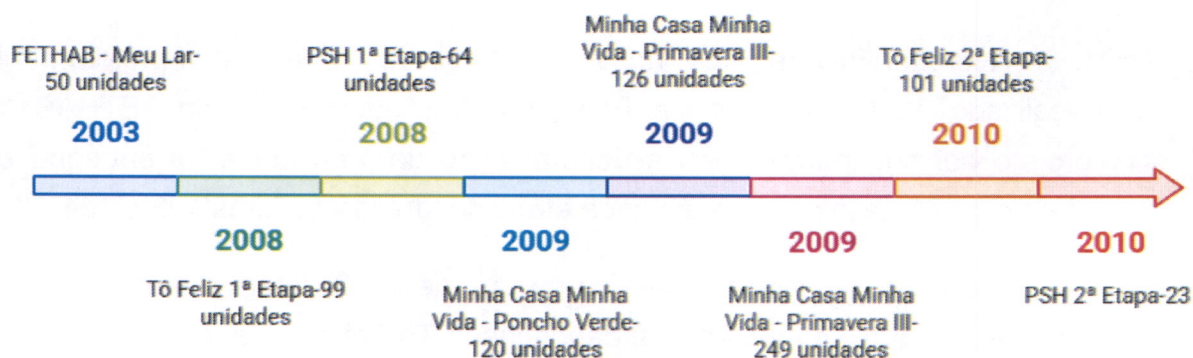
Neste particular foram entregues os imóveis em duas etapas, uma com 126 unidades e outra com 249 unidades.

Após, no exercício de 2010, foram entregues 101 unidades por meio do Programa Habitacional denominado Tô Feliz segunda etapa no Residencial Jardim Esperança.

Ainda no ano de 2010, foram entregues mais 87 unidades habitacionais, por meio do Programa denominado PSH (Programa de Subsídio Habitacional) no Residencial Jardim Esperança.

Nos exercícios de 2010 e 2011, foram entregues 68 casas, por meio do projeto habitacional FNHIS (Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social), localizadas no Residencial Jardim Esperança.

Desta forma, a partir dos anos 2000 até 2010 os projetos habitacionais do Município assim se distribuíram:



Também no exercício de 2011 houve a entrega de 44 casas pulverizadas, distribuídas nas seguintes localidades: Cidade Satélite Primavera III, Loteamento Poncho Verde, Loteamento São José, Loteamento Pioneiro, Loteamento Parque Eldorado, Loteamento Jardim Universitário, Loteamento Jardim Itália, Loteamento Gnoato, Loteamento Cristo Rei, Loteamento Bela Vista e Avenida Dom Aquino (Cidade Primavera I).

Em seguida, em 2012, houve o programa habitacional denominado Residencial “Feliz Natal” no Loteamento Cristo Rei II e que contou com a ocupação de 52 casas e 10 casas no Loteamento Cidade Satélite Primavera III na quadra 106. A partir de 2018, os imóveis foram alienados aos respectivos moradores por meio da Lei Municipal 1.762/2018.

No exercício de 2014 houve a implementação do projeto habitacional denominado Residencial Padre Onesto Costa, com 500 unidades habitacionais financiadas pelo programa federal Minha Casa Minha Vida, mais especificamente por meio do FAR, neste caso para o público enquadrado como faixa 01, o que na época significava que a renda máxima da família não poderia ultrapassar R\$ 1.600,00.

No exercício de 2017, ao lado do Loteamento Tuiuiú, construiu-se o Residencial Guterres, o qual contou com 500 unidades, sendo também financiado pelo Programa Minha Casa Minha Vida, também voltado para famílias com renda de até R\$ 1.800,00, valor este que seria a Faixa 1 daquele ano.

No exercício de 2019 houve a edição da Lei Municipal nº 1.781/2019, datada em 12 de fevereiro de 2019, que criou o programa “Vida Nova” com o objetivo de retirar as famílias que estavam irregularmente ocupando áreas próximas a BR-070.

Este projeto habitacional que conta com recursos exclusivamente do Município de Primavera do Leste, entregará um total de 60 unidades habitacionais.

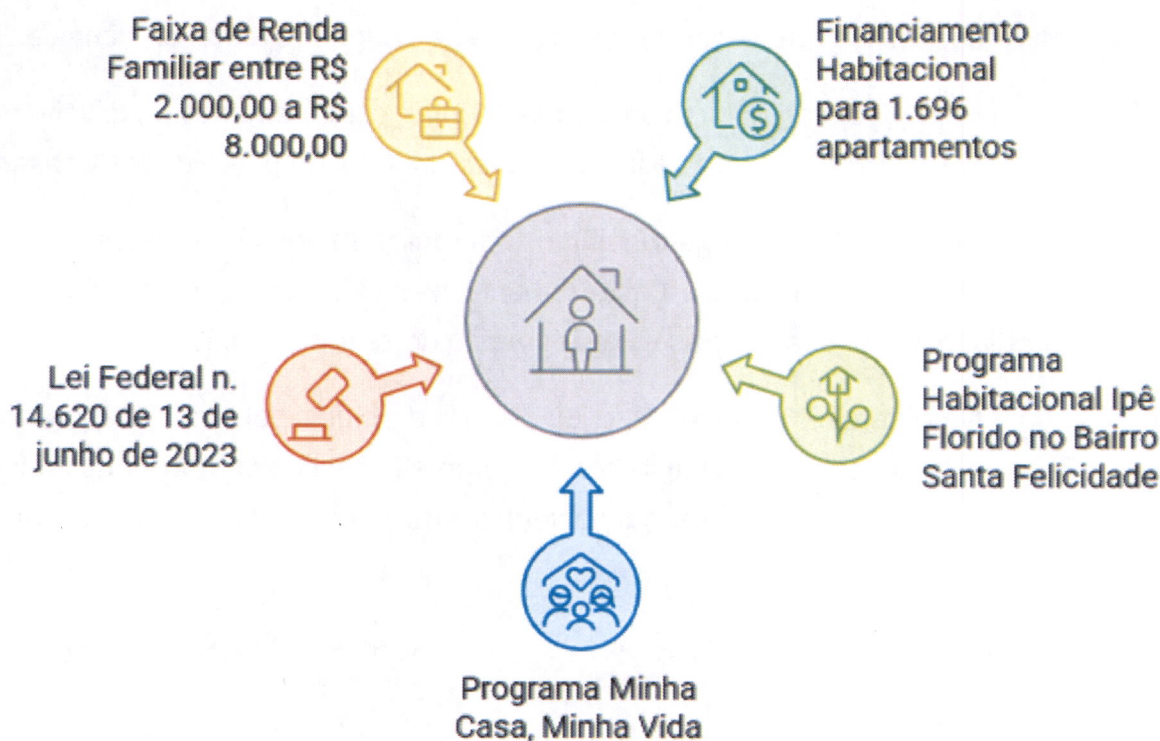
Por se tratar de projeto habitacional realizado somente e exclusivamente pelo Município de Primavera do Leste, adiante haverá maiores esclarecimentos acerca da edição da lei, suas regras e o andamento do referido projeto.

No exercício de 2023, criou-se a Lei Municipal de nº 2.240 de 12 de Dezembro de 2023, que implementou o projeto habitacional Meu Lar, Meu Sonho, contando com 50 unidades habitacionais que está em fase final da construção e acabamento.



Importante destacar que em relação ao Programa Habitacional Vida Nova foram entregues um total de 30 unidades. Há a expectativa de se entregar mais 30 unidades durante o exercício de 2025. No gráfico acima consta o valor de 50 (cinquenta) unidades porque seus beneficiários já estão devidamente selecionados.

Finalmente, está sendo executado por meio de financiamento habitacional, o Programa Habitacional Ipê Florido no Bairro Santa Felicidade, conforme Programa Minha Casa, Minha Vida, Lei 14.620 de 13 de junho de 2023, que contará com 1.696 apartamentos, faixa II e III para atender a demanda das famílias com renda de R\$ 2.000,00 a R\$ 8.000,00, neste caso o município entrou com a doação da área, conforme Lei Municipal n. 2.072/2022. Abaixo segue um resumo gráfico do referido projeto habitacional:



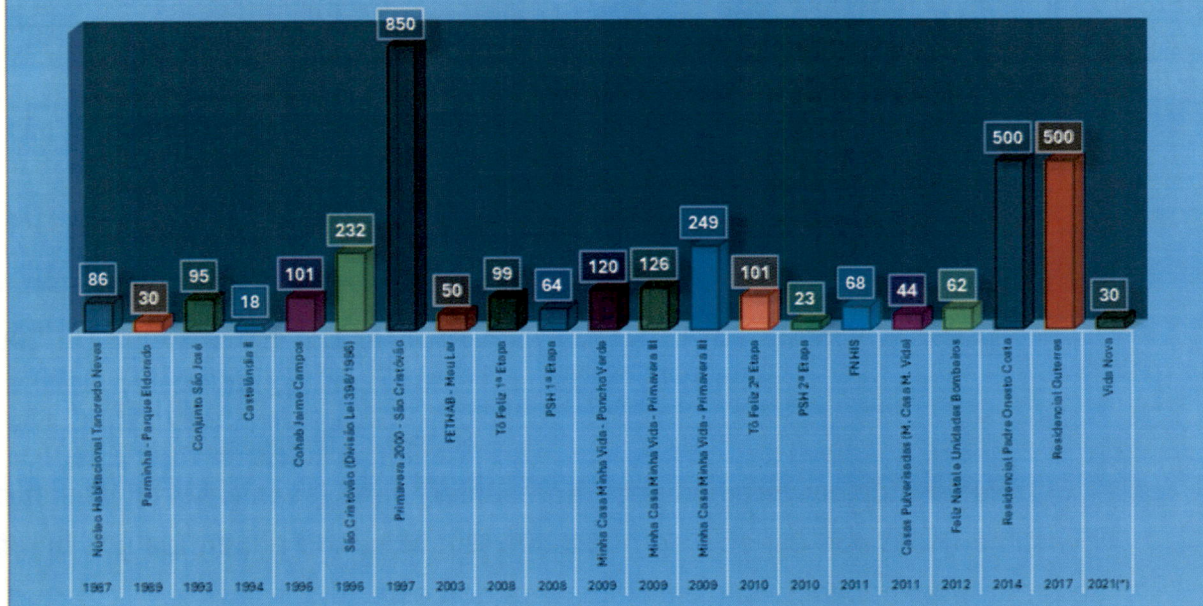
Todos esses projetos foram inseridos para melhoria de qualidade de vida das famílias que se encontravam em situações vulneráveis e outras que, embora não necessariamente vulneráveis, precisavam ter acesso a uma forma de aquisição de imóvel mais amigável.

Ressalta-se ainda a elogiável mudança de paradigma que o Poder Público de uma forma geral (União, Estados e Municípios) adotou ao findar os programas em que se entregam casas totalmente gratuitas. Tal modelo já se mostrou ultrapassado, não valorizando nem o erário nem o próprio cidadão que recebeu o imóvel.

O sistema que atualmente se desenvolve refere-se a um preço de aquisição de imóvel que se mostra compatível até mesmo com as rendas mais baixas. Dessa forma, apresenta-se facilitada a compra da casa própria, sendo devidas parcelas pagáveis mesmo com pequenos rendimentos familiares.

Apresentando resumo de tudo quanto mencionado neste tópico, apresenta-se adiante gráfico com as principais informações acerca dos projetos habitacionais implantados em Primavera do Leste em seus respectivos anos:

## PROJETOS HABITACIONAIS DE PRIMAVERA DO LESTE



(\*) Em 2021 foram entregues em relação ao Programa Habitacional Vida Nova um total de 30 unidades. Há a expectativa de se entregar mais 30 unidades durante o exercício de 2025.

O gráfico acima revela que **entre 1987 e 2021 foram entregues 3.448 imóveis residenciais** no âmbito de projetos habitacionais no Município de Primavera do Leste – MT.

A pretensão do presente gráfico foi indicar a quantidade de imóveis e a efetiva data de entrega. Não confundir com a data do lançamento do projeto habitacional.

Para informações adicionais apresenta-se abaixo tabela evidenciando, em alguns anos, o número de habitantes em Primavera do Leste – MT, nos seguintes termos:

Exercício	Número de Habitantes (* População Estimada)
1987	7.589
1993	13.623
1994	14.123
1997	23.335
2010	52.066
2013	55.451
2019	62.019

2020	63.092
2021	63.876
2022	85.146
2024	92.927

## **6.2 DESCRIÇÃO RESUMIDA DE DADOS ACERCA DE PROJETOS HABITACIONAIS IMPLANTADOS A PARTIR DO EXERCÍCIO DE 2007**

Neste tópico pretende-se apresentar um levantamento resumido dos investimentos e que espécie de habitação estava sendo entregues aos beneficiários de programas habitacionais em Primavera do Leste.

Diante da afirmação do parágrafo anterior, o(a) leitor(a) mais atento poderia imediatamente questionar por que a referida descrição resumida não se debruça sobre todos os projetos habitacionais de todos os anos ocorridos no Município de Primavera do Leste.

A resposta é relativamente singela, e possui pelo menos 03 desdobramentos.

É que em momento anterior a este exercício de 2007, as documentações que poderiam revelar os dados constantes deste tópico já estão arquivados no almoxarifado do Município cuja catalogação ainda não permite uma busca rápida.

Muitos dos projetos habitacionais mencionados passaram pela entrega de terrenos, onde o particular a partir da referida entrega promoveria a obra sobre o mesmo. Neste caso, conforme se analisa das normas da época, muitas das vezes a ajuda do Município na construção da casa em si foi periférica, de forma que a estimativa neste contexto também passaria pela catalogação de dados de documentos que já estão há muito tempo arquivados.

Finalmente, conforme se pôde notar acima, houve a atuação de órgão público estadual no Município, a conhecida COHAB que em verdade atuou em muitos municípios.

O problema é que tais projetos ocorreram em época de escassa documentação e regulamentação, de modo que os dados são realmente de difícil acesso atualmente.

Esta dificuldade é agravada pelo fato de ser dados que estariam de posse do Estado de Mato Grosso e não nos arquivos do Município de Primavera do Leste, dependendo assim de busca minuciosa de servidores doutro Ente da federação.

De qualquer forma, o presente tópico pretende ser meramente explicativo dos imóveis entregues aos beneficiários, ou seja, pretende demonstrar como os projetos habitacionais mais recentes atenderam a população vulnerável quando o tema é habitação.

Sob este aspecto, seguirá abaixo a denominação do programa habitacional, o ano, a quantidade de imóveis entregues, a metragem da obra em alguns casos, o valor investido com a denominação de recursos, o valor de cada unidade ao final do investimento, a informação sobre a infraestrutura e, finalmente, a informação acerca da implementação das etapas de cada projeto.

### 6.2.1 – TÔ FELIZ – Programa Carta de Crédito FGTS

Ano	2007
Unidades	99
Construção	32,00m <sup>2</sup>
Recursos	Governo do Estado de Mato Grosso (caução financeira): R\$ 4.000,00/ Concessão de Subsídio e Desconto do FGTS – R\$ 9.000,00.
Valor de cada unidade	R\$ 13.000,00
Infraestrutura	água, esgoto, energia, doação do terreno, asfalto (Prefeitura Municipal de Primavera do Leste)
Entrega	2008 1ª etapa
Localidade	Primavera III

### 6.2.2 – TÔ FELIZ – Programa Carta de Crédito FGTS

Ano	2007
Unidades	101
Construção	24,00m <sup>2</sup>
Recursos	Governo do Estado de Mato Grosso (caução

	financeira): R\$ 4.000,00/ Concessão de Subsídio e Desconto do FGTS – R\$ 9.000,00.
Valor de cada unidade	R\$ 13.000,00
Infraestrutura	água, esgoto, energia, doação do terreno, asfalto (Prefeitura Municipal de Primavera do Leste)
Entrega	2010 2ª etapa
Localidade	Primavera III

### 6.2.3 – PSH – Programa Subsídio de Habitação – Governo Federal

Ano	2008
Unidades	87
Construção	31,98m <sup>2</sup>
Recursos	União – R\$ 609.000,00/Estado – R\$ 567.588,00
Valor de cada unidade	R\$ 13.624,00
Infraestrutura	água, esgoto, energia elétrica, asfalto.
Entrega	2008 1ª etapa 10 unidades 2010 2ª etapa 77 unidades
Localidade	Primavera III

### 6.2.4 – FNHIS – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – Governo Federal

Ano	2007
Unidades	68
Construção	31,98 m <sup>2</sup>
Recursos	Governo Federal/Ministérios das Cidades – R\$ 16.176,47, Estado de Mato Grosso – R\$ 2.407,34/ PTTS: R\$ 476,99
Valor de cada unidade	R\$ 18.583,81
Infraestrutura	água, esgoto, energia elétrica, asfalto, doação do terreno (Prefeitura Municipal de Primavera do Leste)
Entrega	2010
Localidade	Primavera III

### 6.2.5 – Pulverizadas – PMCMV

Ano	2009
Unidades	44
Construção	35,00m <sup>2</sup>
Recursos	União – R\$ 873.000,00 e Município – R\$ 27.000,00, total de R\$ 900.000,00.
Valor de cada unidade	R\$ 15.000,00
Infraestrutura	Se destinava para beneficiários que já possuísem terrenos quitados e devidamente

	documentados.
Entrega	2011/2012
Localidade	Primavera III, Dom Aquino, Poncho Verde, São José, Pioneiro, Parque Eldorado, Jardim Universitário, Jardim Itália, Gnoato, Cristo Rei, Bela Vista.

### 6.2.6 – PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida

Ano	2009
Unidades	126
Construção	36,07m <sup>2</sup>
Recurso	PMCMV
Valor de cada unidade	R\$ 47.858,30
Infraestrutura	água, esgoto, energia elétrica, asfalto.
Entrega 1ª etapa	2012
Localidade	Primavera III

### 6.2.7 – PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida

Ano	2009
Unidades	112
Construção	46,65m <sup>2</sup>
Recurso	PMCMV
Valor de cada unidade	R\$ 59.134,42
Infraestrutura	água, esgoto, energia elétrica, asfalto.
Entrega 2ª etapa	2012
Localidade	Primavera III

### 6.2.8 – PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida

Ano	2009
Unidades	137
Construção	46,65m <sup>2</sup>
Recurso	PMCMV
Valor de cada unidade	R\$ 59.111,23
Infraestrutura	água, esgoto, energia elétrica, asfalto.
Entrega 3ª etapa	2012
Localidade	Primavera III

### 6.2.9 – PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida

Ano	2009
Unidades	120
Construção	58,87m <sup>2</sup>
Recurso	PMCMV
Valor de cada unidade	R\$ 73.200,63

Infraestrutura	água, esgoto, energia elétrica, asfalto.
Entrega única	2012
Localidade	Poncho Verde

#### **6.2.10 – Residencial “Feliz Natal” - Programa Subsídio de Habitação**

Ano	2012
Unidades	52
Construção	32,00m <sup>2</sup>
Recurso Municipal	R\$ 1.248.000,00
Valor de cada unidade	R\$ 24.000,00
Infraestrutura	água, esgoto, energia elétrica, asfalto.
Entrega única	2012
Localidade	Residencial Cristo Rei II

#### **6.2.11 – Residencial dos “Bombeiros” - Programa Subsídio de Habitação**

Ano	2011
Unidades	10
Construção	32,00m <sup>2</sup>
Recurso Municipal	R\$ 1.248.000,00
Valor de cada unidade	R\$ 24.000,00
Infraestrutura	água, esgoto, energia elétrica, asfalto.
Entrega única	2011
Localidade	Primavera III

Cabe observar neste caso que houve a regularização fundiária da situação dos moradores do “Feliz Natal” no Residencial Cristo Rei II e Bombeiros no Loteamento Primavera III no ano de 2019, por meio da Lei 1.762/2018, as famílias que ali residem pagam parcelas dos imóveis com o valor fixo de R\$ 305,00 (trezentos e cinco reais) e R\$ 275,00 (duzentos e setenta e cinco reais) – “Feliz Natal” e Bombeiros respectivamente, esse valor perdurará durante 15 anos (180 meses), tais recursos estão sendo aplicados ao Fundo Municipal de Habitação e serão destinados para construção de novas unidades habitacionais à família/pessoa em situação de vulnerabilidade social.

#### **6.2.12 – Residencial Padre Onesto Costa - Programa Subsídio de Habitação Lei N° 11.977/2009**

Ano	2013
Unidades	500
Construção	40,00m <sup>2</sup>
Recurso	União (FAR) – R\$ 23.500.000,00
Valor de cada unidade	R\$ 47.000,00
Infraestrutura	água, esgoto, energia elétrica, asfalto.
Entrega única	2014
Localidade	Primavera III

### 6.2.13 – Residencial Guterres – Programa Subsídio de Habitação Lei Nº 11.977/2009

Ano	2015
Unidades	445
Construção	40,00m <sup>2</sup>
Recurso	União (FAR) – R\$ 23.365.000,00 Estado – R\$ 1.000.000,00
Valor de cada unidade	R\$ 57.000,00
Infraestrutura	água, esgoto, energia elétrica, asfalto.
Entrega 1ª etapa	2017
Localidade	Tuiuiú

### 6.2.14 – Residencial Guterres – Programa Subsídio de Habitação Lei Nº 11.977/2009

Ano	2015
Unidades	55
Construção	40,00m <sup>2</sup>
Recurso	União (FAR) – R\$ 3.135.000,00 Estado – R\$ 1.000.000,00
Valor de cada unidade	R\$ 57.000,00
Infraestrutura	água, esgoto, energia elétrica, asfalto.
Entrega 2ª etapa	2017
Localidade	Tuiuiú

### 6.2.15 – Residencial “Vida Nova” – Programa Lei Municipal Nº 1.781/2019

Ano	2019
Unidades	30/30
Construção	31,13m <sup>2</sup>
Recurso Municipal	R\$ 2.400.000,00
Valor de cada unidade aproximado	R\$ 40.000,00
Infraestrutura	água, esgoto, energia elétrica, asfalto.
Entrega	2021 (*). Está previsto a entrega de mais 30 unidades a partir do exercício de 2025.

Localidade	Primavera III
------------	---------------

**6.2.16 – Residencial Meu Lar, Meu Sonho - Programa Municipal de Habitação Lei Nº 2.240/2023 ( TAC, Termo de Ajustamento de Conduta)**

Ano	2023
Unidades	50
Construção	32,00m <sup>2</sup>
Recurso	TAC
Infraestrutura	água, esgoto, energia elétrica, asfalto.
Entrega única	2025
Localidade	Primavera III Qd 111/89 e 90 do Poncho Verde II

**6.2.17– Residencial Ipê Florido (Apartamentos Financiados) - Programa Subsídio de Habitação Lei Nº 14.620/2023**

Ano	2023
Unidades	1.696
Construção	50,57 m <sup>2</sup> e PNE 54,54m <sup>2</sup>
Recurso	Federal, Estadual e Municipal
Valor de cada unidade	R\$190.000,00
Infraestrutura	água, esgoto, energia elétrica, asfalto.
Entrega parcial	2027
Localidade	Santa Felicidade

## **7. ESTRATÉGIAS DE AÇÃO**

### **7.1 CONCEITUAÇÃO**

Para definição das estratégias de ação, os conceitos adotados na presente revisão são os mesmos conceitos utilizados no ano de 2011, quando da aprovação do Plano Local de Habitação de Interesse Social.

Com base no Plano local de Interesse Social, as metas de atuação nesses 14 anos, contou com duas frentes de atuação: a primeira seria reduzir o déficit apresentado pelo PLHIS e a segunda seria garantir a construção de moradia para suprir a demanda estimada futura.

## **7.2 ESTRATÉGIA DE AÇÃO PROPOSTA**

Nesta 2ª Revisão do Plano Local, abordaremos as estratégias das ações previstas no horizonte temporal do PLHIS entre o ano de 2025 e o ano de 2028 em atendimento ao déficit habitacional do Município de Primavera do Leste de acordo com as Linhas Programáticas.

## **7.3 LINHAS PROGRAMÁTICAS E PROGRAMAS DO PLHIS DE PRIMAVERA DO LESTE – MT**

O PLHIS de Primavera do Leste adotou 4 linhas programáticas para enfrentamento do problema habitacional municipal identificado pelo diagnóstico em sua elaboração. Neste mesmo segmento, estaremos revisando o Plano Local e explicitando as ações do Setor Habitacional em um horizonte temporal de 12 anos (2012/2024), enfatizando o planejamento para até o ano de 2028, quando ocorrerá a 3ª revisão do plano.

Para cada linha programática foi definido um conjunto de programas, de modo a tratar dos problemas em suas peculiaridades.

### **7.3.1 Linha Programática Integração Urbana de Assentamentos Precários e Informais.**

Foram realizados no ano de 2015, visitas domiciliares para regularização fundiária das quadras 82 e 84, bem como a criação da quadra 80/A do Loteamento Centro Leste. Áreas irregulares há aproximadamente 30 anos. Em 2017 foi criada a Lei Municipal Nº 1.671/2017, que dispõe sobre a desafetação dessas áreas para fins de regularização fundiária. É importante ressaltar que os moradores já são beneficiários de toda infraestrutura urbana necessária para contemplação da regularização de seus imóveis.

Também no ano de 2015, o Poder Executivo Municipal, juntamente com Entidades de Classes, com o Poder Legislativo e o Poder Judiciário do Município de Primavera do Leste começaram a desenvolver um melindroso trabalho de Regularização Fundiária local. Com essas representatividades foi criado a “Comissão de Regularização Fundiária no Âmbito Municipal”.

Nesse contexto, foi possível identificar as áreas irregulares e, a partir desse mapeamento, traçar um plano de regularização para todo o município.

### **7.3.2 Linha Programática e de Atendimento Apoio e Melhoria da Unidade Habitacional**

A previsão para essa modalidade em um horizonte temporal de 2012 a 2020 foram realizados atendimentos de melhorias, reformas e ampliações no âmbito municipal, sendo estes:

a) em 2012: troca de porta e reposição de telhas no Residencial Jardim Esperança, Rua Ipê Amarelo, Quadra 14, Lote 03;

b) em 2013: cedido janela, porta, cimento, areia e tijolos no Loteamento Primavera III – FETHAB – Rua Murici Quadra 104, Lote 03 e NO Residencial jardim Esperança, Rua Zenilton S. de Campos Quadra 17, Lote 12;

b) em 2014: cedido areia, cimento, tijolos para construção de um muro no Jardim Esperança, Rua Ipê Amarelo, Quadra 14, Lote 03;

c) em 2015: cedido 20 telhas para o Jardim Esperança, Rua Amendoeira, Quadra 08, Lote 02 e Rua Amoreira, Quadra 22, Lote 02;

d) em 2018: cedido 2 portas no Residencial Pe. Onesto Costa, Quadra 04, Lote 18 e 01;

e) em 2019: houve a reposição de 2 portas no Residencial Pe. Onesto Costa, Quadra 04, Lote 18 e Quadra 22, Lote 02;

f) em 2020: com determinação judicial, foi construído um quarto no Residencial Guterres, Quadra 15, Lote 12. Importante ressaltar que esses atendimentos foram realizados pelo Setor de Habitação.

g) em 2021; foi realizada a doação de 02 portas para atender a família beneficiária da Quadra 08, Lote 11, do residencial Padre Onesto Costa;

h) em 2022; foi realizada a doação de 02 metros de areia, 01 metro de pedrisco, 10 bolsas de cimentos, 150 tijolos, 01 porta 215/94 direita e 02 kal para atender a família beneficiária da Quadra 11, Lote 12, do residencial Padre Onesto Costa, solicitação por meio do Ministério Público, o poder público realizou a adaptação do imóvel.

i) em 2022; foi realizada a doação de 02 portas e 01 bolsa de cimento para atender a família beneficiária da Quadra 05, Lote 09, do residencial Tô Feliz, Jardim Esperança;

j) em 2024; foi realizada a doação de 02 portas e 01 bolsa de cimento para atender a família beneficiária da Quadra 15, Lote 14, do residencial Guterres;

### **7.3.3 Linha Programática e de Atendimento à Produção da Habitação**

Partindo do horizonte temporal para esta demanda dos anos de 2013 a 2024, o PLHIS atuou de forma positiva.

A partir de 2012/2013, deu início ao projeto habitacional do Governo Federal (PMCMV), para atender mais de 500 famílias. Com recursos do FAR, o Programa, através da Caixa Econômica Federal que é o Agente Financeiro, construiu 500 unidades habitacionais para famílias baixa renda, tendo como prioritários: pessoas com alguma deficiência, idosos, mães chefes de famílias e família numerosa. No ano de 2014 foi entregue o Residencial Pe. Onesto.

No ano de 2015, dando continuidade na produção de moradias, foi implantado pelo Programa Minha Casa, Minha Vida o Residencial Guterres. Este projeto foi realizado em duas etapas, no entanto, ambos foram entregues na mesma data, ou

seja, em 2017. Com 500 unidades habitacionais, o Residencial Guterres beneficiou mais de 500 famílias.

Para o ano de 2020, estava previsto a entrega de 30 UH para moradores retirados das margens da BR070. O projeto habitacional foi aprovado pela Lei Municipal de Nº 1.781/2019 e beneficiará 60 famílias até 2021. Neste caso, os imóveis estão sendo entregues em duas etapas, sendo 30 unidades em 2021, e mais trinta unidades em fevereiro de 2025. O projeto foi aprovado pelo CMH do Município de Primavera do Leste.

Ressaltamos ainda que o município de Primavera do Leste é um dos que mais se destaca em crescimento populacional e ritmo de desenvolvimento acelerado no Estado de Mato Grosso. Com o aquecimento da economia e a oferta de emprego, o IDH de Primavera do Leste teve um crescimento muito significativo nos últimos 10 anos. Com isso, a procura por moradia continua sendo um desafio a ser vencido.

E, um dos enfrentamentos que o Poder Público tem encontrado é a aquisição de área para produção de moradia de interesse social, visando o atendimento do déficit e demanda futura de domicílios para famílias com renda de até 2 (dois) salários-mínimos.

Nesta visão, as ações a serem desempenhadas pelo Poder Público para aquisição de áreas ZEIS, conforme horizonte temporal de 2013 a 2024 previsto no Plano Local estão:

I - utilização de vazios urbanos aptos para produção de habitação de interesse social;

II - análise de novas áreas para serem gravadas como ZEIS;

III - aquisição pública de terras.

Nesta 2ª Revisão do Plano Local de Habitação de Interesse Social em cumprimento às metas primordiais para aquisição de área de interesse social, enfocaremos:

I - vistoria de novas áreas e avaliação de possíveis restrições ambientais e análise da sua aptidão para o uso de habitação popular;

II - construção de critérios para a eleição de 100% das áreas designadas para serem gravadas como ZEIS para a produção de habitação de interesse social;

IV - aquisição de áreas para atender a produção da demanda futura para execução de unidade habitacional por ano.

As Zonas Especiais de Interesse Social são parcelas urbanas destinadas à moradia da população de baixa renda, sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

#### **7.3.4 Linha Programática e de Atendimento Desenvolvimento Institucional**

Nesta 2ª Revisão do Plano Local será mantida a implantação de um sistema de informações que subsidie a montagem de projetos habitacionais, de monitoramento e acompanhamento de ocupações irregulares (invasões) e clandestinas.

Necessário se faz também a criação de um termo de ocupação provisória em relação às residências que se encontram abandonadas pelos beneficiários em quaisquer Programas Habitacionais instalados no Município, até que haja rescisão do contrato ou decisão judicial sobre a presente situação. A família que ocupará o imóvel provisoriamente deverá ser avaliada por meio de Laudo Social e aprovada pelo (CMH) Conselho Municipal de Habitação.

Ainda criar um banco de dados para registro das informações coletadas sobre a condição de moradia das famílias no que diz respeito às categorias do déficit e a inadequação habitacional.

Finalmente a criação e revisão de projetos de leis estabelecidos no Plano Diretor, exemplificando a criação do Plano Local de Regularização Fundiária e Legislação Municipal, atribuindo as competências dos agentes públicos.

## **7.4 DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL**

O Desenvolvimento Institucional objetiva proporcionar a necessária estruturação da Coordenadoria de Habitação e de Regularização Fundiária, vinculado à Secretaria Municipal de Assistência Social.

Em estudo, foi observado que na Secretaria Municipal de Assistência Social não há um técnico na área de Arquitetura e/ou Engenharia, do Setor Jurídico e do Meio Ambiente, que completem o quadro de profissionais aptos a trabalharem com a regularização fundiária no município de Primavera do Leste. Estes profissionais estão lotados em outras Secretarias, como por exemplo: Governo, Planejamento, Obras, etc. Porém, estes auxiliam em atribuições da Coordenadoria quando necessário. Esta deveria possuir uma estrutura que contemplasse todas as instâncias da política habitacional, desde a dotação orçamentária, até o monitoramento e fiscalização.

### **7.4.1 Contratação de pessoal**

Havia necessidade de ampliação de servidores para o Setor de Habitação e Regularização Fundiária, vinculado à Secretaria Municipal de Assistência Social, com a criação do Cargo de Coordenadoria de Habitação, essa solicitação foi atendida. No ano de 2022 foi criada a Coordenadoria de Habitação. Contudo, ainda se faz necessário o aumento no quadro de servidores nas áreas de Serviço Social, Arquitetura, Engenharia Civil, Jurídica e Administrativa para atender as necessidades da Coordenadoria de Habitação e Regularização Fundiária.

Assim, entende-se que novas contratações estarão diretamente relacionadas a implementação de novos programas.

Poderão ser disponibilizados treinamentos, capacitações, cursos, palestras, seminários, dentre outros eventos que contribuirão para o desenvolvimento profissional dos agentes promotores da Política Pública Municipal de Habitação.

As capacitações previstas nesta revisão serão direcionadas aos servidores da Secretaria Municipal de Assistência Social, bem como aos membros do Conselho

Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, do Conselho Municipal de Habitação de Primavera do Leste e demais servidores técnicos do Executivo envolvidos direta ou indiretamente com o Setor de Habitação ou Regularização Fundiária no Município.

## **7.5 NORMATIVAS**

Nesta seção, são apresentadas as principais ações normativas, necessárias para viabilizar o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social:

- Implementação de instrumentos legais como termo de ajustamento de conduta em que as ações possam ser revertidas em Programas de Habitação de Interesse Social.

- Aprovação de Lei Municipal específica referente a doação de materiais de construções para melhorias habitacionais, como reformas e/ou ampliações de cômodos nas residências, que atendam famílias com renda familiar de até dois salários-mínimos.

- Revisão da Lei Municipal nº 1.220/2011, que criou o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS e instituiu o seu Conselho Gestor.

- Aprovação, pelo Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – CGFMHIS, sobre critérios de priorização de áreas para novas habitações em áreas institucionais do município.

- Regulamentação das diretrizes que regem o Conselho Gestor e respectivo Fundo Municipal de Habitação de Interesse social.

- Aprovação de leis de incentivo ou de desoneração fiscal, para atrair empreendimentos de interesse social, direcionados ao atendimento dos inscritos no Cadastro Habitacional do Município, com o objetivo de reduzir o custo final do empreendimento.

- Implementação de ZEIS, de acordo com a Lei Municipal nº 1000/2007, que dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Primavera do Leste, e de acordo com a Lei Municipal nº 497/1998, que dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de Primavera do Leste.

- Criação de uma Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, contemplando a estrutura técnica necessária para aperfeiçoar o seu funcionamento.

## **7.6 MONITORAMENTO, AVALIAÇÃO E INDICADORES**

O monitoramento e avaliação das ações do PLHIS de Primavera do Leste serão constantes, compreendendo um processo dinâmico de planejamento à partir do estabelecimento de metas e indicadores. No PLHIS de Primavera do Leste, um conjunto de objetivos foi proposto para resolver os problemas existentes e evitar problemas futuros.

## **8. DOS CONSELHOS**

### **8.1 CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE PRIMAVERA DO LESTE/MT**

O Conselho Municipal de Habitação foi instituído pela Lei de Nº 1.386 de 10 de outubro de 2013 com as funções fiscalizadoras, consultivas e informativas.

#### **8.1.1 Compete ao Conselho Municipal de Habitação de Primavera do Leste**

Desenvolver estudos, propor medidas que visem à execução de programas de moradia de interesse social, programas de regularização fundiária, articulação da política habitacional às demais políticas sociais, ambientais e econômicas; integração da política habitacional à política de desenvolvimento urbano e ao Plano Diretor; e apoio à implantação dos instrumentos da política urbana previstos no Estatuto da Cidade atendendo ao princípio constitucional da função social da cidade e da propriedade.

No artigo 3º, temos os princípios norteadores que regem o CMH:

“I - a promoção do direito de todos à moradia digna;

II - o acesso prioritário nas políticas habitacionais com recursos públicos, da população em situação de vulnerabilidade social, em situação de risco e de baixa renda;

III - a participação popular nos processos de formulação, execução e fiscalização da política municipal da habitação.”

No parágrafo único ainda do artigo 3º, temos uma observância com relação à moradia digna, quando retrata que, para fins de aplicação da Política Municipal de Habitação, esta atenda aos padrões mínimos de habitabilidade, com infraestrutura e saneamento ambiental, mobilidade e transporte coletivo, equipamentos e serviços urbanos e sociais.

### **8.1.2 Objetivos e Atribuições do Conselho Municipal de Habitação**

O Conselho Municipal de Habitação possui os seguintes objetivos e atribuições, elencadas no artigo 4º da Lei Municipal nº 1.386/2013:

“I - opinar as prioridades dos investimentos públicos na área habitacional;

II - elaborar propostas, acompanhar, avaliar e fiscalizar a execução da política municipal de habitação;

III - discutir e participar das ações de intervenção pública em assentamentos precários;

IV - garantir o acesso à moradia com condições de habitabilidade, priorizando as famílias com renda mensal de até 3 (três) salários mínimos;

V - articular, compatibilizar, fiscalizar e apoiar a atuação das entidades que desempenham funções no setor de habitação;

VI - incentivar a participação popular na discussão, formulação e acompanhamento das políticas habitacionais e seu controle social;

VII - convocar a Conferência Municipal da Habitação a cada três anos e acompanhar a implementação de suas resoluções;

VIII - participar da elaboração e da fiscalização de planos e programas da política municipal da habitação;

IX - fiscalizar as ações do Conselho Gestor do Fundo Municipal da Habitação de Primavera do Leste;

X - elaborar e propor ao Poder Executivo a regulamentação das condições de acesso aos recursos do Fundo Municipal da Habitação e as regras que regerão a sua operação, assim como as normas de controle e de tomada de prestação de contas, entre outras;

XI - fiscalizar os convênios destinados à execução de projetos de habitação, de melhorias das condições de habitabilidade, de urbanização e de regularização fundiária, ou demais relacionados à política habitacional;

XII - propor diretrizes, planos e programas, visando à implantação da regularização fundiária e de reforma urbana e rural;

XIII - incentivar a participação e o controle social sobre a implementação de políticas públicas habitacionais e de desenvolvimento urbano e rural;

XIV - possibilitar a informação à população e às instituições públicas e privadas sobre temas referentes à política habitacional;

XV - constituir grupos técnicos, comissões especiais, temporários ou permanentes, para melhor desempenho de suas funções, quando necessário; XVI - propor, apreciar e promover informações sobre materiais e técnicas construtivas alternativas, com finalidade de aprimorar quantitativa e qualitativamente os custos das unidades habitacionais;

XVII - acompanhar o pedido e adesão do Município ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS, instituído pela Lei Federal nº 11.124 de 16 de junho de 2005.

XVIII - estabelecer critérios elegíveis aos beneficiários de programas habitacionais bem como acompanhar a sua execução, aprovando a sua inclusão em cadastros e programas após análise de laudos técnicos;

XIX - fiscalizar e acompanhar denúncias de uso e transferências indevidas de imóveis sem conhecimento e autorização da Secretaria de Assistência Social, subsidiando a Assessoria Jurídica da Prefeitura Municipal;

XX - emitir parecer sobre os beneficiários;

XXI - elaborar seu regimento interno.”

O Conselho Municipal de Habitação, a partir da data de sua aprovação e/ou publicação, vem desempenhando seu papel na sociedade. Deliberação de ações de grandes relevâncias no município, como acompanhamento dos moradores residentes às margens da BR070, de 2010 até a data de retirada de todas as famílias/pessoas que ali se encontravam, ocorrida no dia 26/06/2019. Ainda em 2019 deliberou sobre os beneficiários aptos a receber uma casa, dentro dos critérios auferidos na Lei Municipal Nº 1.781/2019.

Essas ações vêm ocorrendo periodicamente desde a data de sua criação em 2013. Sendo na desocupação de um imóvel municipal objeto de ação judicial ou à realocação do imóvel retomado para família/pessoa em situação de vulnerabilidade social.

### **8.1.3 Composição do Conselho de Habitação:**

#### **a) Representantes dos Órgãos Governamentais:**

- I - Um Assistente Social lotado na Secretaria de Assistência Social;
- II - Um representante do Poder Legislativo;
- III - Um representante da Assessoria Jurídica do Município;
- IV - Um representante do Setor de Engenharia da Prefeitura Municipal;
- V - Um representante do Executivo Municipal, representando o Gabinete do Prefeito.

#### **b) Representantes dos Órgãos Não Governamentais:**

- I - Um representante das Associações de Moradores;
- II - Um representante das Entidades religiosas (Igrejas);
- III - Um representante das Lojas Maçônicas;

IV - Um representante do Lions Clube;

V - Um representante do Rotary Club.

#### **8.1.4 Localização do Conselho Municipal de Habitação**

Endereço: Rua Londrina, nº 422, Centro.

CEP: 78850-000 – Primavera do Leste/MT

Telefone: (66) 3500-4614

E-mail: habitacao@pva.mt.gov.br e habita@pva.mt.gov.br

### **8.2 CONSELHO GESTOR DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (CGHIS) E O FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (FMHIS)**

A Lei Municipal n. 1.220 de 27 de abril de 2011 Cria o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS e institui o Conselho Gestor (CGHIS) em consonância com a Política Nacional de Habitação e com o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social.

#### **8.2.1 Do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social**

O Fundo de Habitação de Interesse Social – FMHIS tem como objetivo, centralizar e gerenciar recursos orçamentários para os programas destinados a implementar políticas habitacionais de interesse social direcionadas à população de menor renda.

O artigo 3º da Lei N° 1.220/2013 trata da constituição do Fundo Municipal de Interesse Social (FMHIS):

“I - dotações do Orçamento Geral do Município, classificadas na função de habitação;

- II - outros fundos ou programas que vierem a ser incorporados ao FHIS;
- III - recursos provenientes de empréstimos externos e internos para programas de habitação;
- IV - contribuições e doações de pessoas físicas ou jurídicas, entidades e organismos de cooperação nacionais ou internacionais;
- V - receitas operacionais e patrimoniais de operações realizadas com recursos do FHIS;
- VI - outros recursos que lhe vierem a ser destinados”

O Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS) será gerido por um Conselho-Gestor.

### **8.2.2 Das Competências do Conselho Gestor do FMHIS**

Ao Conselho Gestor do FHIS compete:

- “I - estabelecer diretrizes e fixar critérios para a priorização de linhas de ação, alocação de recursos do FHIS e atendimento dos beneficiários dos programas habitacionais, observado o disposto nesta Lei, a política e o plano (estadual ou municipal) de habitação;
- II - aprovar orçamentos e planos de aplicação e metas anuais e plurianuais dos recursos do FHIS;
- III - fixar critérios para a priorização de linhas de ações;
- IV - deliberar sobre as contas do FHIS;
- V - dirimir dúvidas quanto à aplicação das normas regulamentares, aplicáveis ao FHIS, nas matérias de sua competência;
- VI - aprovar seu regimento interno. § 1º As diretrizes e critérios previstos no inciso I do caput deste artigo deverão observar ainda as normas emanadas do Conselho Gestor do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, de que trata a Lei Federal nº 11.124, de 16 de junho de 2005, nos casos em que o FHIS vier a receber recursos federais.”

### **8.2.3 Aplicações dos Recursos do FMHIS**

As aplicações dos recursos do FMHIS serão destinadas a ações vinculadas aos programas de habitação de interesse social que contemplem:

I - aquisição, construção, conclusão, melhoria, reforma, locação social e arrendamento de unidades habitacionais em áreas urbanas e rurais;

II - produção de lotes urbanizados para fins habitacionais;

III - urbanização, produção de equipamentos comunitários, regularização fundiária e urbanística de áreas caracterizadas de interesse social;

IV - implantação de saneamento básico, infra-estrutura e equipamentos urbanos, complementares aos programas habitacionais de interesse social;

V - aquisição de materiais para construção, ampliação e reforma de moradias;

VI - recuperação ou produção de imóveis em áreas encortiçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social;

VII - outros programas e intervenções na forma aprovada pelo Conselho-Gestor do FMHIS.

Parágrafo único. Será admitida a aquisição de terrenos vinculada à implantação de projetos habitacionais.”

### **8.2.4 Composição do Conselho Gestor do FMHIS**

O Conselho Gestor é órgão de caráter deliberativo e será composto por representantes de entidades públicas e privadas, bem como de segmentos da sociedade ligados à área de habitação, tendo como garantia o princípio democrático de escolha de seus representantes e a proporção de 1/4 (um quarto) das vagas aos representantes de movimentos populares.

a) Representantes dos Órgãos Governamentais:

I – Secretária (o) de Assistência Social: Presidente Nato;

II - Um representante da Secretaria Municipal de Assistência Social;

III - Um representante do Poder Legislativo;

III - Um representante da Assessoria de Planejamento e Coordenação Geral;

IV - Um representante da Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas;

V - Um representante do Conselho Municipal do Trabalho.

b) Representantes dos Órgãos Não Governamentais:

I - Um representante do Rotary Club.

II - Um representante Espíritas;

III - Um representante do Sindicato Patronal Rural;

IV - Um representante das Pastorais;

### **8.2.5 Localização do Conselho Gestor do FMHIS**

Endereço: Rua Londrina, nº 422, Centro.

CEP: 78850-000 – Primavera do Leste/MT

Telefone: (66) 3500-4614

E-mail: habitacao@pva.mt.gov.br e habita@pva.mt.gov.br

### **8.2.6 As reuniões ordinárias e extraordinárias do Conselho Municipal de Habitação e do Conselho Gestor de Habitação de Interesse social**

As reuniões dos Conselhos poderão ocorrer na “Sala de Reunião” da Secretaria Municipal de Assistência Social ou ainda na “Sala de Gabinete” da Coordenadoria de Habitação, conforme item 8.1.4 e 8.2.5.

## **9. O TRABALHO REALIZADO COM AS FAMÍLIAS BENEFICIÁRIAS DOS PROJETOS HABITACIONAIS**

O objetivo dos trabalhos realizados com o público-alvo é garantir o acesso à moradia de modo a privilegiar e viabilizar o exercício da participação cidadã mediante trabalho informativo e educativo, que favoreça a organização da população, a gestão comunitária, a educação sanitária, ambiental e patrimonial, visando à melhoria da qualidade de vida das famílias beneficiadas e sua permanência nos imóveis, bem como contribuir para a sustentabilidade dos empreendimentos.

Constituem-se, pois, como objetivos primários das políticas de habitação a elaboração de ferramentas que permita identificar e resolver as fragilidades e vulnerabilidades habitacionais do Município de Primavera do Leste.

Em linhas gerais é possível elencar as seguintes atividades realizadas pelo Setor de Habitação de Primavera do Leste – MT sob as seguintes atividades:

- a) Identificação das vulnerabilidades habitacionais constantes no Município;
- b) Apresentação de dados e fatos acerca das famílias/pessoas no Município que carecem do apoio estatal para o direito a moradia;
- c) Participação nos projetos habitacionais como organizadores dos dados de inscritos;
- d) Averiguação constante da realidade vivenciada pelo público alvo;
- e) Auxílio por meio de ações e informações aos participantes atuais e candidatos a participantes de futuros projetos habitacionais, nos termos permitidos em lei.

## **10. PROGRAMA HABITACIONAL EXCLUSIVAMENTE COM RECURSOS DO MUNICÍPIO – REMANEJAMENTO DAS FAMÍLIAS QUE RESIDIAM NAS MARGENS DA BR/070**

Cabe ressaltar que havia famílias que estavam instaladas irregularmente na região por décadas e que foram realizados vários levantamentos no local pela equipe de Habitação. Na oportunidade identificou-se que além dos moradores permanentes havia grande rotatividade de famílias que vinham de outros Estados. Em entrevistas, os moradores alegavam que não tinham condições de arcarem com as despesas de aluguel e em razão disso acabavam ocupando a área de forma irregular.

Os debates para fazer uma Lei acerca das famílias que residiam irregularmente as margens da BR-070 começaram no exercício de 2018.

A Lei feita para resolver o referido problema habitacional da BR-070 foi a Lei Municipal nº 1.781/2019, datada em 12 de fevereiro de 2019.

As regras que a referida Lei municipal trouxe para beneficiar determinadas pessoas com uma casa em programa habitacional foram as previstas no art. 5º, da Lei Municipal nº 1.781/2019, com as seguintes normas:

“Art. 5º Para ter direito ao benefício desta Lei, as famílias/moradores que encontram-se residindo às margens da BR070, em situação de risco, com renda bruta de 0 a 2 salários mínimos deverão atender aos critérios municipais nela estabelecidos.

§ 1º Para efeito desta Lei, os critérios municipais, priorizando os ocupantes nas margens da BR070 e definidos pelo Conselho Municipal de Habitação são:

I - Cadastradas no CADÚNICO;

II - Famílias/pessoas que residem em área de risco e lugar insalubre;

III - Famílias/pessoas em situação de vulnerabilidade social, que residem nas margens da BR070, cadastradas até o ano de 2015 no Setor de Habitação e acompanhadas pelo Conselho Municipal de Habitação;

IV - Possuir renda familiar de até 2 salários mínimos;

V - Aprovação em Laudo Técnico Social.

§ 2º Os imóveis objeto da presente lei deverão atender prioritariamente às famílias que atendam integralmente os requisitos do parágrafo anterior, sendo possível o

5redirecionamento a outras famílias em condição de vulnerabilidade caso venham a existir unidades excedentes, sendo indispensável a elaboração de Laudo Técnico Social.”

As famílias e pessoas que a Lei Municipal não conseguiu atender foram as que entraram nas margens da BR após o ano de 2015.

Por outro lado, as famílias que não foram atendidas pelo projeto habitacional foram auxiliadas pela Administração Pública na medida em que o Poder Executivo concedeu o benefício do Aluguel Social no valor de R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) a todos os ocupantes até que fossem concluídas as obras das novas unidades habitacionais, ficando assegurado às famílias/pessoas residentes às margens da BR-070 que não atenderam aos requisitos definidos pela lei o direito ao benefício do aluguel social pelo prazo máximo de 06 (seis) meses.

A quantidade de famílias/pessoas que foram atendidas pelo Projeto Habitacional da Lei que retirou os moradores da BR-070, alcançou um total de 63 famílias/pessoas, porém 25 famílias/pessoas foram selecionadas pelo Conselho Municipal de Habitação para ser beneficiadas no Projeto Habitacional denominado Vida Nova, de acordo com a Lei Municipal de Nº 1.781/2019. Deixaram de ser atendidas 38 famílias/pessoas, estas estão aguardando projetos habitacionais futuros. É de ressaltar que 71 famílias/pessoas que moravam as margens da BR - 070, foram identificadas no momento do levantamento realizado no ano de 2019, porém 63 compareceram com as documentações no setor de habitação.

No que tange a quantidade de imóveis construídos, informa-se que serão construídas 60 unidades habitacionais para atender os moradores das margens da BR-070, e no caso de imóveis excedentes serão redirecionados os imóveis para as famílias em situação de vulnerabilidade social. Neste contexto houve o redirecionamento de 35 unidades habitacionais conforme os seguintes critérios constantes do §3º, do art. 5º, da Lei Municipal nº 1.781/2019:

“§3º Para o redirecionamento previsto no parágrafo anterior, o beneficiário deverá ser aprovado pelo Conselho Municipal de Habitação e atender a pelo menos dois entre os seguintes critérios:

- a) Famílias com mulheres responsáveis pela unidade familiar, comprovado por auto declaração;
- b) Famílias de que façam parte pessoas com deficiência, comprovado com a apresentação de laudo médico;
- c) Pessoa Idosa na qualidade de titular;
- d) Famílias residentes no Município há no mínimo 03 anos, comprovados com a declaração de residência;
- e) Ser beneficiário de Bolsa Família ou Benefício de Prestação Continuada (BPC) no âmbito da Política de Assistencial Social, comprovado por declaração do ente público.
- f) Famílias monoparentais (constituída somente pela mãe, somente pelo pai, ou somente por um responsável legal por crianças e adolescentes), comprovado por documento oficial que comprove a guarda.”

Houve a necessidade da criação da Lei 1.781/2019, em razão da determinação judicial promovida pelo (DNIT) Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes que estava com ordem judicial para a retirada imediata daquelas pessoas, podendo confirmar referido processo por meio da Carta Precatória de Nº 80/2019 do Processo 00116847-25.2013.4.01.3600, para desocupação da área.

No dia 31 de maio de 2019 e no dia 04 de junho de 2019, a equipe do Setor de Habitação realizou levantamentos *in loco* às margens da BR 070, especificamente até a entrada da Toca do Jacaré, para identificação dos atuais moradores do local. Com o levantamento foi notificado aos moradores para que comparecessem na Secretaria de Assistência Social (Setor de Habitação) dentro de 15 (quinze) dias úteis para solicitação do auxílio aluguel de 06 meses no Valor de R\$ 550,00 (Quinhentos e Cinquenta Reais). Tal notificação ocorreu no âmbito e amparado pela Lei Municipal nº 1.781/2019, e com a finalidade de prestar auxílio as pessoas que seriam desalojadas em razão do cumprimento da Carta Precatória de Nº 80/2019 do Processo 00116847-25.2013.4.01.3600, que tem como objeto a Reintegração de Posse no local com posterior demolição de todas as habitações erguidas irregularmente. No momento do levantamento constatou-se que havia na região um total de 71 famílias.

Outra região que está merecendo a atenção do Poder Público é a conhecida Rua D, localizada no Conjunto São José, pois é uma área de ocupação irregular onde há moradores que estão em área de risco por conta da cratera existente nos fundos das residências e também por ser uma área de APP (Área de Preservação Permanente). Os problemas em relação a invasão irregulares já existem há vários anos no local, havendo resistência dos moradores em desocuparem o local.

A informação que obtivemos sobre este local é que anteriormente as famílias que ali residam tinham sido remanejadas em Programa Habitacional no Bairro Primavera III, entretanto não foram revogadas as escrituras dos imóveis que haviam sido registradas no Município de Poxoréu (*Primavera do Leste era um distrito de Poxoréu*), o que gerou a posterior comercialização e transferência dos imóveis a terceiros.

No dia 21/11/2019, a equipe do Setor de Habitação juntamente com a equipe do CRAS Jonas Pinheiro, realizou levantamento especificamente na Rua denominada como D, Bairro São José em Primavera do Leste – MT, para identificação dos atuais moradores do local. Contatou-se na oportunidade que se encontravam 46 famílias/pessoas residindo na região, porém 07 famílias residiam em residências rústicas de madeira ou material reaproveitado. Havia também 02 famílias estão em área de maior risco, pois edificaram as suas residências próximas a área de erosão. O perigo aumente no período de chuvas em razão da erosão. Essas famílias foram notificadas pela Defesa Civil para desocuparem a áreas, mas alegaram que só sairão do local quando tiverem uma garantia de que irão ser beneficiadas em algum Projeto habitacional.

Adiante serão lançadas algumas imagens das precárias habitações encontradas no local e que serviam de moradia para a população atendida nas margens da BR – 070:



Figura 1. Ocupação às margens da BR070

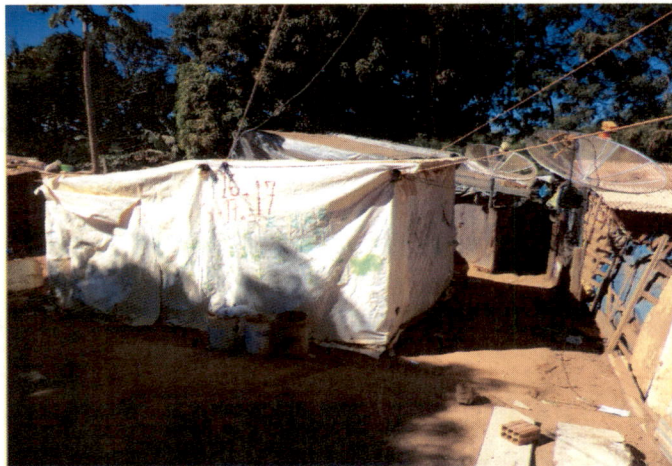


Figura 2. Ocupação às margens da BR070



Figura 3. Ocupação às margens da BR070

Conforme pôde ser verificado acima, de fato eram condições insalubres estas vivenciadas pelos moradores daquela região naquele momento histórico.

Além do que mencionado, deve-se enfatizar que o local era de altíssimo risco, principalmente para crianças e idosos, na medida em que se localizava as margens de uma rodovia altamente movimentada, além de sofrer com a falta de saneamento básico e infraestrutura.

## **11. OS DESAFIOS DOS PROJETOS HABITACIONAIS JÁ IMPLANTADOS EM PRIMAVERA DO LESTE – MT**

Necessário abordar também no presente trabalho o que se segue a implantação do projeto habitacional no município.

Como se viu anteriormente, Primavera do Leste já implantou em seu território urbano um total de 21 projetos habitacionais.

Já se vai distante a noção de que um projeto habitacional refere-se meramente a entrega de moradias populares. Atualmente se percebe que os objetivos de um projeto habitacional são e devem ser mais amplos do que a entrega meramente material das residências.

Em outras palavras, a cidadania não se completa tão somente com a entrega das casas, mas também pela entrega de uma prestação de serviços públicos que possibilitem aos beneficiários dos programas habitacionais uma inserção saudável na sociedade e na dinâmica de empregos e trabalhos desta.

Com este paradigma em vista, deve ser notado que o momento da entrega das chaves é o exato momento em que começa um segundo passo da execução bem sucedida de um programa habitacional adequado.

Primavera do Leste tem tentado se tornar referência neste tipo de prestação de serviço público. Porém, os desafios não são poucos.

Por este motivo, deste ponto em diante pretende-se trazer algumas dificuldades práticas enfrentadas no dia a dia da prestação do serviço social especificamente com relação aos programas habitacionais implementados.

Ao mesclar as experiências dos programas habitacionais executados no município percebe-se que inúmeras dificuldades ocorrem após a entrega das chaves dos imóveis.

Dentre as dificuldades percebidas na prática está o enfrentamento da comercialização ilegal dos imóveis entregues e no abandono dos imóveis entregues, conforme adiante será explicado.

Em relação a proibida comercialização dos imóveis que foram objeto de programas habitacionais, se percebe que suas motivações são inúmeras.

Basicamente a venda ilegal ocorre quando beneficiários recebem propostas financeiras que podem lhes auxiliar a resolver qualquer outro problema, como por exemplo:

- 1) adquirir outro imóvel ou bem de seu interesse;
- 2) retornar para sua cidade de origem com a finalidade de ficar próximo de seus familiares;
- 3) buscar recursos para o tratamento de alguma doença, etc.

Enfim, conforme explicado, várias são as causas que levam ao descumprimento da lei e do contrato feito.

Tais comportamentos quando descobertos pelo poder público são pautas de procedimentos administrativos e por vezes judiciais tendentes a punir os infratores e redirecionar o imóvel para uma família que realmente precise.

O problema do abandono, mencionado anteriormente, também possui várias origens.

Em alguns casos relacionados a conflitos de vizinhança e em outros casos relacionados a situações consideradas mais sérias, tais como, a ameaça de criminosos a um membro da família beneficiária do imóvel de projeto habitacional.

Normalmente essa última circunstância se refere a crimes decorrentes do tráfico de drogas.

De qualquer sorte, quando o município recebe a notícia, a denúncia, de que determinada moradia foi negociada ilegalmente, abandonada ou irregularmente ocupada, instaura-se o procedimento para apurar o ocorrido e eventualmente aplicar o que determina a lei e o contrato aos infratores.

Deve ser ressaltado que todos os procedimentos observam a ampla defesa e contraditório dos beneficiários no projeto habitacional para posteriormente submeter todo o procedimento ao Conselho Municipal de Habitação e a Caixa Econômica Federal quando for o caso.

A Caixa Econômica Federal neste particular, se tornou parceiro institucional frequente de vários municípios brasileiros que pretenderam implementar projetos habitacionais a partir do programa Minha Casa Minha Vida regido pela Lei Federal n.11.977/2009.

Com Primavera do Leste não foi diferente, a partir do programa habitacional Residencial Padre Onesto Costa ouve a co-participação do Governo Federal por meio da Caixa Econômica Federal no sentido de financiar determinada construtora para que esta praticamente construísse todo o loteamento e suas residências.

Nesta circunstância, o beneficiário deve pagar quantia praticamente simbólica visando colaborar o poder público no benefício habitacional alcançado. Mas como explicado, trata-se de quantia módica justamente por compreender a situação de vulnerabilidade que os beneficiários vêm experimentando desde sempre.

Em casos como este, quando ocorre a participação da Caixa Econômica Federal, os processos administrativos tendentes a apurar o descumprimento de lei e contrato são realizados em parte pelo município e encaminhado para órgão da Caixa Econômica Federal para que decida o que fazer naquele caso concreto.



Figura 4. Residencial Pe. Onesto Costa



Figura 5. Residencial Guterres

## **12. QUANTIDADE DE INSCRITOS AGUARDANDO PROJETOS HABITACIONAIS – DÉFICIT QUANTITATIVO**

Após as informações lançadas acima, temos que enfatizar doravante os resultados do déficit habitacional existente ainda no Município.

Quando da revisão anterior do plano, para este tópico levou em conta o projeto habitacional Residencial Guterres.

Naquele momento o motivo para a utilização dos dados do projeto habitacional específico encontrou respaldo na quantidade de imóveis envolvidos no projeto habitacional, que ao todo contou com 500 moradias.

Não se tratou do último projeto habitacional de Primavera do Leste, porém se tratou do maior projeto naquela momento histórico.

O referido projeto habitacional residencial Guterres contou com a entrega dos imóveis de moradia no mês de setembro de 2017.

Contudo a entrega é apenas a última fase de um projeto extremamente trabalhoso.

Neste contexto, antes da entrega, a Caixa Econômica Federal sistematizou todos os dados dos inscritos em projeto habitacional em Primavera do Leste naquele momento histórico.

E é com base neste documento sistematizado pela própria Caixa Econômica Federal, onde entre 2015 e 2017 se apresentaram todos os interessados em projetos habitacionais de Primavera do Leste.

Daqueles dados do passado devidamente compilados surgiram os seguintes números:

Na primeira etapa do loteamento habitacional residencial Guterres o número de interessados foi de 6.935 famílias/pessoas.

Na segunda etapa do referido projeto habitacional o número de interessados foi de 1.724 famílias/pessoas.

Atualmente, o déficit habitacional estipulado conta com um total de 18.088 famílias/pessoas aguardando por uma moradia.

Cabe destacar que as informações foram extraídas dos agendamentos para as inscrições através do sistema de habitação, especificamente do Residencial Ipê Florido, no período de 2023/2024 que contou com um total de 12.836 agendamentos, como também do Residencial Meu Lar, Meu Sonho, que também ocorreu no ano de 2024 que contou com 5.252 agendamentos totalizando uma procura naquele momento por 18.088 imóveis.

Esta procura, no entanto, não se refere ao déficit habitacional diretamente. Ocorre que pode ter havido o que chamaremos de *duplicidade de agendamentos*. Explicando o conceito, significa que famílias que procuraram um programa podem ter procurado o outro.

Evidentemente que não ocorreu tal circunstância em todos os casos.

Considerando a expansão de Primavera do Leste e a atração de novos cidadãos em virtude de empregos ofertados, trabalha-se com um número que pode admitir variações a menor ou a maior em torno de 13.000 imóveis.

Além disso, nestes casos cabem alguns esclarecimentos:

O primeiro é que nem todos os interessados que buscaram o poder público preenchem os requisitos necessários para ser atendidos neste projeto habitacional ou em qualquer outro. Diga-se aqui, os exemplos de pessoas com renda incompatível a pretensão, e mesmo pessoas que nunca residiram no município e ao saber da notícia do projeto habitacional resolveram "arriscar a sorte".

O segundo esclarecimento necessário é de que após a entrega dos imóveis, algumas famílias que não foram contempladas e que na época faziam jus, posteriormente tiveram uma melhora, um implemento em sua renda, retirando-as do público-alvo dos projetos habitacionais.

Finalmente, o terceiro esclarecimento se refere a pessoas que acabaram por mudar-se do município de Primavera do Leste, afastando-os dos próximos projetos habitacionais.

Pondera-se ainda que de forma sistemática e organizada, cada projeto habitacional exige um cadastro feito no momento de seu lançamento, de modo que os números acima podem sim sofrer alterações consideráveis quando do lançamento do próximo projeto habitacional.

### **13. PROJETOS HABITACIONAIS FUTUROS**

No presente momento, o projeto Ipê Florido, faixa 2 e 3, está em andamento, como já mencionado o presente projeto contará com 1.696, unidades habitacionais de apartamentos, porém o referido programa será realizado por meio de um financiamento habitacional, onde o município entrará com a contrapartida da doação dos terrenos para a edificação dos imóveis. Após a aprovação dos cadastros por

meio do correspondente Caixa Econômica Federal, e assinaturas dos contratos, a previsão de entrega dos imóveis será de 30 meses cada etapa, os imóveis serão divididos por etapas.

Em relação ao projeto faixa 1, das 30 unidades que ficaram pendentes do Residencial Vida Nova, a previsão de entrega será até o primeiro semestre de 2025.

Ressalta-se também, as residências do Projeto Habitacional em andamento Meu Lar Meu Sonho, com 50 unidades habitacionais, a previsão de entrega também será para o primeiro semestre de 2025.

#### **14. MOBILIDADE NACIONAL – QUESTÃO DO EMPREGO EM PRIMAVERA DO LESTE – MT**

Ao longo dos anos Primavera do Leste acabou por acumular fama de município próspero no qual havia grande circulação de recursos.

De fato, em comparação a inúmeros outros municípios, Primavera do Leste possui posição de destaque e privilégio no que se refere a produção, a renda total e a renda per capita.

Entretanto, mesmo com bons resultados econômicos, não é verdadeira a percepção de que todos quantos migrem para a Primavera do Leste terão oportunidades de emprego e renda suficientes para a aquisição de uma moradia.

É evidente que tal afirmação é realidade para praticamente todas as cidades do mundo, contudo, a abordagem do parágrafo anterior se refere ao corte conceitual da análise relacionada ao problema habitacional vivenciado neste município.

Neste ponto, deve-se reconhecer que Primavera do Leste tem recebido inúmeras famílias atrás do sonho de uma vida melhor, a qual infelizmente, nem sempre se concretiza.

Contudo, a abordagem anterior refere-se a debates mais próprios de textos com temática empregabilidade, formação e renda, motivo pelo qual não será desenvolvido com profundidade no presente texto.

Voltando à questão habitacional, é facilmente possível comprovar com números a atração que o município de Primavera do Leste exerce em relação há várias famílias que pretendem acessar um patamar de renda superior ao que experimentado em suas respectivas localidades de origem.

Neste aspecto, dados encontrados no site do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) demonstram que houve um crescimento entre o censo de 2010 (52.066 habitantes) e a estimativa de 2024 (92.927 habitantes) de 9.953 novos habitantes, um aumento que gira em torno de 78% a tomar por base o número de 2010 (*o percentual está sendo aplicado sobre este número, de modo que é um incremento a este número em específico*).

Não é exagero mencionar que a “fama” de rica da cidade alcança inclusive estrangeiros com dificuldades em seus próprios países.

Sob este contexto, é possível mencionar a triste situação dos estrangeiros particularmente do Haiti e da Venezuela.

## **15. AS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DOS PROJETOS HABITACIONAIS ATUAIS**

É importante destacar que nos últimos anos, notadamente após o implemento da lei federal acerca do programa habitacional Minha Casa Minha Vida, especificamente lei 11.977/2009, algumas diferenças perceptíveis na cultura dos projetos de moradia realizadas pelo poder público ocorreram.

Entre os inúmeros pontos a destacar convém abordar pelo menos três que foram significativos nos projetos habitacionais sob a égide do Minha Casa Minha Vida.

A primeira consideração a fazer refere-se a noção de que o imóvel deve preferencialmente figurar em nome da mulher. Trata-se de verdadeira conquista para muitas mulheres chefe de família.

O exemplo mais conhecido de toda a sociedade são aquelas mulheres abandonadas com os filhos pelos maridos e companheiros a própria sorte.

A mencionada lei federal buscou neste particular trazer maior segurança para o ente denominado família.

Outra mudança absolutamente relevante é a de que o poder público tende a não entregar mais gratuitamente os imóveis.

De fato, são valores módicos, contudo existentes e cuja responsabilidade o beneficiário não pode se furtar.

Finalmente de se destacar a maior interação entre as várias esferas do poder (união, estado, municípios e distrito Federal) e os particulares.

De tal unidade de esforços surgem loteamentos já concluídos nos termos da lei. Tais bairros já vem equipados com o mobiliário Urbano mínimo.

É dizer que atualmente não se admite mais a hipótese da implantação de loteamentos sem o asfalto, iluminação pública, sistemas de água e esgoto, bem como os espaços públicos de praças e jardins.

A iniciativa de projetos habitacionais agora se faz acompanhar por um projeto que reflete um planejamento para futuras cidades mais adequadas ao convívio humano.

## **16. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O Plano Municipal de Habitação de Interesse Social é um instrumento fundamental para o planejamento operacional e para a execução da Política Habitacional de Interesse Social, competência esta sob a responsabilidade da Secretaria Municipal de Assistência Social – Coordenadoria de Habitação.

Fator relevante nesta 2ª Revisão do PLHIS foi a realização deste trabalho pela equipe técnica da Secretaria Municipal de Assistência Social e Coordenadoria de Habitação, com a colaboração de outros órgãos da Administração Pública, oportunizando o pleno conhecimento das informações relativas ao setor habitacional do Município e a compreensão dos desafios a serem enfrentados na área de habitação de interesse social.

A apropriação do conhecimento do atual cenário do setor habitacional, a nível municipal, é de suma importância para as decisões estratégicas que deverão nortear as futuras ações, projetos e programas da Política Habitacional do Município, com a consequente otimização de recursos e direcionamento de investimentos públicos.

As incertezas do futuro, principalmente no financiamento da construção habitacional, colocam um desafio para o recente ciclo das grandes intervenções. Se, no passado recente, Primavera do Leste pôde contar com recursos de diversas fontes, compondo recursos suficientes para intervenções em larga escala, espera-se um futuro promissor, com a possibilidade de novas edificações e um crescimento ainda maior nas ações do poder Público para o Município de Primavera do Leste.

- ✓ A Coordenadoria de Habitação e Regularização Fundiária, está localizada na Rua Piracicaba, Nº 1.391, Centro de Primavera do Leste - MT.
- ✓ Site: [habitacao.primaveradoleste.mt.gov.br](http://habitacao.primaveradoleste.mt.gov.br)

## 17. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Lei Municipal Nº 1000/2007 – Plano Diretor Participativo.

Lei Municipal Nº 1.220/2011 – Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

Lei Municipal Nº 1.386/2013 – Conselho Municipal de Habitação.

Lei Municipal Nº 1.781/2019 – Programa “Vida Nova”.

Lei Orgânica do Município de Primavera do Leste, 2007.

Plano Local de Habitação de Interesse Social de Primavera do Leste, 2011.

Fonte: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/mt/primavera-do-leste.html>;

Fonte: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mt/primavera-do-leste/historico>;

Fonte: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mt/primavera-do-leste/panorama>;

Fonte: <http://primaveradoleste.mt.gov.br/pastaarquivos/4955EDITAL.pdf>;

Fonte: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mt/primavera-do-leste/panorama>;

Fonte: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2007-2010/2009/Lei/L11977](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L11977);

## **LISTAS DE SIGLAS**

APP – Área de preservação Permanente  
CASEMAT – Companhia de Armazéns e Silos do Estado de Mato Grosso  
CGFMHIS – Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social  
COHAB – Companhia de Habitação  
CRAS – Centro de Referência da Assistência Social  
FAR – Fundo de Arrendamento Residencial  
FETHAB – Fundo de Transporte e habitação  
FMHIS – Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social  
FNHIS – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social  
IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística  
IDHM – Índice de Desenvolvimento Humano Municipal  
IPTU – Imposto Predial Territorial Urbano  
PIB – Produto Interno Bruto  
PLHIS – Plano Local de Habitação de Interesse Social  
PLRF – Plano Local de Regularização Fundiária  
PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida  
PSH – Programa Subsídio de Habitação  
SUDAN – Superintendência do Desenvolvimento da Amazônia  
ZEIS – Zonas Especiais de interesse Social

## DICIONÁRIO

Sazonalidade	Relativo a periodicidade, coisas que são características de uma época ou estão do ano.
Cotejando	Comparando, confrontando, aferindo, acareando, graduando, compulsando, perfilando.
Estatal	Pertence ao Estado, Nação ou Governo.
Cortiço	Casa que serve de habitação coletiva para a população pobre; casa de cômodos, cabeça de porco.
Déficit Habitacional	É quando há uma quantidade <b>de</b> cidadãos sem moradia adequada numa determinada região.
Paradigma	Exemplo ou padrão a ser seguido; modelo: <b>paradigma</b> político. Padrão já estabelecido, norma: paradigma de mercado.
Lastreada	<b>adjetivo</b> que significa que algo teve o seu peso aumentado ou que passou a ter mais peso

## **ANEXO II**

# **PLANO MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**



**Secretaria de Assistência Social  
Primavera do Leste-MT**

2025

## PLANO MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

REVISÃO: 2025 - 2028

Plano Municipal de Regularização Fundiária  
Secretaria de Assistência Social de Primavera do Leste – MT –  
Anexo II da Lei Municipal nº 1949 de 19 de maio de 2021

- Prefeito Municipal: SERGIO MACHNIC
- Vice- Prefeita: IVA VIANA
- Secretária de Assistência Social: TANIA DECASSIA MELO
- Superintendente de Habitação: EVERALDO RAUL CABRAL
- Presidente da Câmara de Vereadores: MARCO AURÉLIO SALES FERREIRA DE MORAES

- **Vereadores:**

Eraldo Gonçalves Fortes  
Gislaine Alves Yamashita  
Herbert da Silva  
Joélio Rosa de Moraes  
Karla Jackeline da Silva Souza  
Lucas Telles dos Passos  
Marcondes Martignago  
Maria Garzella  
Mariana Leandro Dalladrida Carvalho  
Rafael Pereira de Abreu  
Rogério Henrique de Araújo  
Sérgio Rodriguês Gonçalves  
Uberdan Junior Moesch  
Valdecir Alventino da Silva

- Comissão de Regularização Fundiária no Âmbito do Estado de Mato Grosso Provimento CGJ, nº 37 de 10 de Dezembro de 2020 – Presidente no Âmbito Municipal; Meritíssimo **Juiz de Direito** da Comarca de Primavera do Leste - MT; **Dr. ALEXANDRE DELICATO PAMPADO.**

Responsável Técnico

- Geógrafo – ROMUALDO POVROZNIK JUNIOR

## APRESENTAÇÃO

Apresentamos a revisão do Plano Municipal de Regularização Fundiária do Município de Primavera do Leste Estado de Mato Grosso, este documento aborda: Um histórico e introdução apresentando os objetivos e diretrizes gerais, os conceitos adotados e a metodologia utilizada; a definição dos locais passíveis, não passíveis, parcialmente passíveis de regularização fundiária e os locais já regularizados; a definição em função das situações de irregularidade identificadas; propostas de estratégias de regularização fundiária por cada situação encontrada irregular, com indicação de medidas e instrumentos; indicação de medidas preventivas e de critérios de priorização dos locais para fins de atendimento por programa municipal de regularização.

## SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO .....	5
1.1 Objetivos .....	5
1.2 Definições.....	8
1.2.1 Parcelamento do Solo .....	9
1.2.2 Ocupação Irregular .....	9
1.2.3 Ocupação Irregular de Interesse Social .....	10
1.2.4 Áreas de Risco Geológico .....	10
1.2.5 Urbanização .....	10
1.2.6 Áreas de Preservação Permanente - APP .....	11
1.2.7 Áreas Verdes, Institucionais e de Uso Público .....	11
1.2.8 Faixas de Domínio ou Servidão.....	12
1.2.9 Lote Condominial .....	12
1.2.10 Áreas de Risco .....	12
1.3 Metodologia Utilizada.....	12
2. SITUAÇÕES IRREGULARES.....	14
2.1 Locais Passíveis, Não Passíveis e Parcialmente Passíveis de Regularização Fundiária.....	14
2.2 Subtipologias em Função da Situação de Irregularidade.....	24
3. ESTRATÉGIAS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DOS LOCAIS IRREGULARES.....	27
3.1 Medidas e Instrumentos.....	30
3.2. Proposta de Medidas e Instrumentos por Local Irregular.....	64
4. PROPOSTA DE ÁREAS PARA REASSENTAMENTO DE POPULAÇÃO MORADORA DE ÁREA DE RISCO BR 070, AREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE E AREA DE RISCO PASSÍVEIS DE REGULARIZAÇÃO.....	70
5. ESTRATÉGIAS GERAIS PARA A POLÍTICA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA MUNICIPAL.....	75
5.1 Medidas Preventivas.....	76
5.2 Hierarquização dos Locais de Moradias Irregulares para fins de Implementação de Medidas de Regularização Fundiária.....	79
Organograma Setor Regularização Fundiária.....	82
6. REFERÊNCIAS.....	82

## ÍNDICE DE FIGURAS E QUADROS

Quadro 1 – Situações das Ocupações Irregulares e Cronograma.....	16
Quadro 2 – Subtipologias .....	26
Quadro 3 - Tipologia.....	66
Quadro 4 – Ficha de proposta de Medidas e Instrumentos Por situações Irregulares.....	68
Quadro 5 – Legenda de medidas e instrumentos .....	69
Quadro 6 – Estimativa de Demanda por Remoção nos locais Irregulares Número e locais .....	70
Gráfico 1 - .....	06
Figura 1 Núcleo Carazinho.....	20
Figura 2 Chácaras Rio das Mortes .....	20
Figura 3 Colônia Russa 1.....	21
Figura 4 Colônia Russa 2.....	21
Figura 5 Núcleo Vila União.....	22
Figura 6 Área próxima Tuiuiu.....	22
Figura 7 Comunidade Nossa Senhora Aparecida.....	23
Figura 8 One Ranch.....	23
Figura 9 Adjacência Mantiqueira.....	23
Figura 10 AV. Florianópolis X AV. São Paulo.....	24
Figura 11 Proposta de realocação rua D.....	72
Figura 12 Proposta de realocação Gnoato Encosta.....	72
Figura 13 Proposta de realocação Pioneiro Encosta.....	73
Figura 14 Proposta de realocação Av. Ângelo Ravanelo .....	73
Figura 15 AV. Belo Horizonte.....	74
Figura 16 AV. Dos Trabalhadores.....	74
Figura 17 Faixa de proteção do Guterres.....	74
Figura 18 Área DENIT.....	75
Anexo.....	84

### 1. INTRODUÇÃO

#### 1.1 Objetivos

A literatura referente à regularização fundiária está previstas no âmbito da Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001 conhecida como Estatuto das Cidades na Política Nacional de Habitação e da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano aprovado pelo Conselho Nacional das Cidades, e na Lei Federal 13.465 de 13 de Junho de 2017 seguido pelo Decreto numero 9.310, de 15 de março de 2018, e também que

tem como um de seus objetivos gerais, promover a urbanização, regularização e inserção de locais precários nos municípios.

A regularização em Primavera do Leste começou a ser discutida por iniciativa do Judiciário municipal no ano de 2015 e se concretizou de fato através do SIMP 003941-013/2021 PORTARIA DE INSTAURAÇÃO DE PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO Nº 002/2022, do Ministério Público Estadual e a Primeira entrega de títulos aconteceu no primeiro semestre de 2022 com a presença do Magistrado Exellentíssimo Juiz Dr Eviner Valério, a Regularização Fundiária de Primavera do Leste faz parte do programa do Judiciário chamado “ Solo Seguro” , entre o ano de 2022 e 2024 fora realizados 6 eventos de entrega de titulo averbados em suas matriculas somando 559 títulos entregues.

A regularização fundiária também contempla a aprovação de desmembramento de unidade familiares em loteamentos regulares feitas anteriormente a 22 de dezembro de 2016, emissão de anuência em procedimentos de Usucapião, intervenção em loteamentos irregulares ou clandestinos entre outras situações previstas na Lei federal 13.465 de 2017

O montante de unidades a serem regularizadas e que já foram regularizada com intervenção direta ou indiretamente do município de Primavera do Leste esta prevista na tabela abaixo

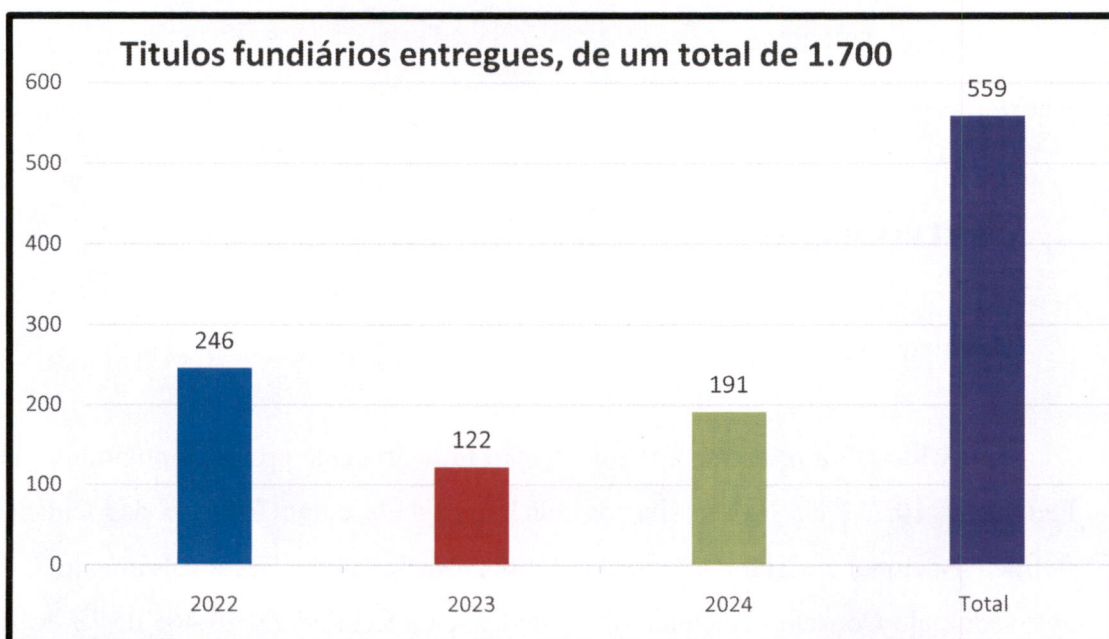


Gráfico -1

Em 2024 foi implantado fiscalização ordinária de enfrentamento contra novas ocupações de terreno públicos ; foram retomadas aos bens públicos uma área de 200 metros quadrados no conjunto habitacional Guterres, área de 260 metro quadrados próximo a UPA e 2 terrenos totalizando 480 metros quadrados do Primavera III Totalizando 940 metros quadrados recuperados aos bens públicos novamente, considerando um valor médio de R\$ 400,00 o metro quadrado o município deixou de “perder” R\$ 376.000,00 ( trezentos e setenta e seis mil reais)

O objetivo geral do Plano Municipal de Regularização Fundiária de Primavera do Leste Mato Grosso é definir as bases de uma política de regularização fundiária do município, constituindo-se em um de seus principais instrumentos. Este produto refere-se à formulação de estratégias específicas para a regularização de cada espaço estudado, e identificado na cidade bem como uma estratégia geral de abrangência municipal para o enfrentamento do problema da irregularidade urbana em Primavera do Leste – MT, incluindo a priorização dos locais identificados pelo setor ambiental do município, Defesa Civil e pela Secretária de Assistência Social a serem regularizados ou “remanejados”. Constituem objetivos específicos da presente etapa do trabalho:

- 1) atuar no enfrentamento do quadro de irregularidade urbana a partir do planejamento das ações de regularização fundiária;
- 2) consolidar os instrumentos legais necessários à formulação ou implementação de programas e ações de regularização fundiária sustentável, visando à democratização do acesso da população de baixa renda à terra regularizada e urbanizada;
- 3) estabelecer hierarquia de prioridades entre as áreas que demandam regularização fundiária, subsidiando o processo de tomada de decisões pelos poderes públicos municipal, estadual e federal e a atuação conjunta dos mesmos;
- 4) orientar sobre as medidas necessárias e os instrumentos adequados para o tratamento das diversas situações de irregularidade fundiária existentes no Município;
- 5) apoiar a capacitação da equipe técnica da Prefeitura Municipal com vistas a sua participação nos processos de regularização fundiária;
- 6) fornecer subsídios e apoio à população do município para sua participação nos processos de regularização fundiária.

## 1.2 Definições

A regularização fundiária, cuja promoção constitui a perspectiva de todo o trabalho, combina os aspectos jurídicos referentes às questões dominiais, os aspectos urbanísticos requeridos pela legislação e necessários para a satisfatória condição de urbanização e habitabilidade, e os aspectos sociais, desde a participação da comunidade no processo até a ampliação de suas perspectivas de trabalho e renda.

Dessa forma, o conceito de regularização fundiária incorpora uma abordagem integrada e abrangente, que envolve ações de requalificação urbana visando dotar as áreas de condições urbanísticas adequadas e eliminar possíveis desconformidades com a legislação de parcelamento do solo. A simples regularização jurídica tem caráter limitado, especialmente ao lidar com situações de precariedade da urbanização e da ocupação do solo, podendo legalizar e sacramentar situações de desigualdade nos direitos fundamentais à vida nas cidades. Por sua desvinculação de ações de promoção social pode também não estimular a permanência dos moradores beneficiados nas áreas objeto de regularização, induzindo, ao contrário, a geração de situações de irregularidade e precariedade em outros locais. Por outro lado, a regularização urbanística desvinculada da regularização jurídica e de ações de promoção social, são também limitadas por não gerarem a segurança da posse e da permanência nos locais objeto dessas ações.

Além disso, o caráter sustentável da regularização fundiária busca superar o aspecto apenas “curativo” dos programas de regularização, associando-os a políticas de reversão do padrão excludente de crescimento urbano, de forma a estancar ou ao menos minimizar a reprodução, em locais mais afastados, da cidade como os assentamentos e núcleos urbanos precários que esses programas buscam melhorar. Apesar da amplitude e abrangência do problema da irregularidade urbana, optou-se neste trabalho, conforme colocado na etapa anterior, por estabelecer um foco nas questões referentes ao parcelamento irregular do solo. Portanto, as estratégias aqui estabelecidas visam à regularização jurídica da situação dominial e a regularização urbanística do parcelamento nos locais estudados.

Feitas as considerações acima, apresenta-se a seguir algumas definições importantes para a compreensão das estratégias indicadas neste Plano.

### 1.2.1 Parcelamento do Solo

- Gleba é a área de terra que ainda não foi objeto de parcelamento.
- Parcelamento do solo é o processo de urbanificação de uma gleba, mediante sua divisão ou subdivisão em parcelas destinadas ao exercício das funções elementares urbanísticas.

Segundo o disposto na LEI Municipal de Primavera do Leste MT; Nº 498 DE 17 DE JUNHO DE 1998, O parcelamento do solo urbano da sede do Município de Primavera do Leste será feito através de loteamento, desmembramento ou remembramento, cujos projetos devem observar as disposições desta Lei, que complementa, com normas específicas de competência do Município, a Lei Federal 6.766/79 e 13.465/2017 e demais disposições sobre a matéria.

O loteamento ou o desmembramento são operações materiais que se transformaram em instituição jurídica, com efeitos urbanísticos e civis, regada por normas municipais que se reportam à legislação federal sobre a matéria (Lei Federal nº 6.766/79 - 13.465/2017 e legislação correlata). O descumprimento de tais normas, na operação material de divisão do solo, não resultará em um parcelamento, para efeitos jurídicos. A figura do lote, unidade imobiliária edificável, juridicamente autônoma, passível de individualização mediante matrícula registral específica, resulta do procedimento formal do loteamento - com aprovação municipal e registro no Cartório de Registro de Imóveis. Portanto, não existindo tal procedimento formal, mas apenas material, dele não se originarão lotes, para efeitos jurídicos.

1.2.2 Ocupação Irregular Para fins deste trabalho, considera-se uma ocupação irregular quando:

- 1) aprovado pela Prefeitura e implantado em desacordo com o projeto aprovado, inclusive no que se refere ao cronograma de obras;
- 2) aprovado pela Prefeitura, mas não registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

- 3) aprovado pela Prefeitura, mas modificado informalmente ao longo do processo de ocupação por meio de, por exemplo, reparcelamento irregular dos lotes, estreitamento de vias, parcelamento irregular de áreas verdes ou destinadas a equipamentos públicos;
- 4) oriundo de ocupação espontânea;
- 5) promovido por loteador privado à revelia do poder público, com abertura de ruas e demarcação de lotes sem ter sido aprovado pela Prefeitura;
- 6) promovido por iniciativa pública ou privada à margem da legislação urbanística, ambiental, civil, penal ou registraria;
- 7) apresenta precariedades referentes à deficiência de infraestrutura de saneamento, às condições inadequadas de acessibilidade viária ou a presença de áreas de risco geológico.

### 1.2.3 Ocupação Irregular de Interesse Social

Considera-se como de interesse social a ocupação onde a população é predominantemente de baixa renda. A referência para a definição do conceito de população de baixa, e, portanto, para caracterização de ocupação como de interesse social é a Política Nacional de Habitação, que estabelece como corte para atendimento do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social famílias com renda mensal de até 6 salários mínimos. As ocupações irregulares de interesse social deverão ser delimitadas como Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS ou similar, caso haja interesse público em sua consolidação.

### 1.2.4 Áreas de Risco Geológico

São aquelas sujeitas a sediar evento geológico natural ou induzido ou serem por ele atingidas.

### 1.2.5 Urbanização

Urbanização é o conjunto de ações que têm como objetivo ampliar as condições de habitabilidade de uma determinada região ocupada, envolvendo implantação ou correção de sistemas viário e de saneamento, intervenções de estabilização geotécnica,

implantação de espaços públicos, remoção e reassentamento de famílias removidas por obra, risco geológico ou restrições legais, dentre outras.

#### 1.2.6 Áreas de Preservação Permanente – APP

São aquelas áreas cuja vegetação não pode ser suprimida, por determinação legal, e sua definição no Código Florestal e em Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, e Legislação municipal envolve: faixas marginais de curso d'água, ao redor de nascente ou olho d'água, ao redor de lagos e lagoas naturais, veredas e respectivas faixas marginais, topo de morros e montanhas, linhas de cumeada, encostas ou parte destas, escarpas e bordas dos tabuleiros e chapadas, restingas, manguezais, dunas, áreas com altitudes elevadas, locais de refúgio ou reprodução de aves migratórias e de exemplares da fauna ameaçadas de extinção e, por último, as praias, em locais de nidificação e reprodução da fauna silvestre.

A legitimação da ocupação nas APP é possível em situações especiais, nas quais se exige um procedimento legal de licenciamento ambiental, que leve em consideração o impacto ambiental da intervenção, conciliando o direito à moradia com o direito à sustentabilidade ambiental nas cidades. No presente trabalho, considerar-se-á a ocupação em APPs consolidável mediante condições, visto que só a análise apropriada de cada caso, previamente à intervenção concreta, poderá atestar a viabilidade da manutenção ou da remoção de uma moradia.

#### 1.2.7 Áreas Verdes, Institucionais e de Uso Público.

As áreas verdes, institucionais e de uso público são as áreas originalmente destinadas para tais fins nos projetos de parcelamento, de acordo com a legislação vigente, passando gratuitamente para o domínio público municipal com o registro do parcelamento.

No caso do presente Plano esses três tipos de destinação foram agrupados levando-se em conta que tais áreas são de propriedade pública, sendo considerados, juntamente com as áreas de vias, como bens públicos de uso comum do povo.

### 1.2.8 Faixas de Domínio ou Servidão

Para os fins do presente trabalho, são as áreas *non aedificandi*, legal ou contratualmente restritas para ocupação, localizadas ao longo das rodovias, ferrovias, oleodutos, gasodutos, adutoras, linhas de transmissão e outros, independentemente de quem seja a propriedade do terreno.

### 1.2.9 Lote Condominial

Considera-se lote condominial, para os fins do presente trabalho, aquele cuja posse ou propriedade é exercida em conjunto por mais de uma família, em caráter proindiviso, ou seja, sem individualização registral imobiliária da área de cada ocupante ou proprietário. Neste caso, cada família é proprietária de uma fração ideal do bem, embora seja possuidora de um pedaço de terreno determinado ou determinável. A titulação de um mesmo lote em prol de duas ou mais famílias é procedimento a ser normalmente evitado na regularização fundiária, visto que a situação ideal é a individualização jurídica de cada terreno ocupado, com matrícula imobiliária autônoma, evitando-se assim os conflitos favorecidos pela co-propriedade. No entanto, nos casos de desdobro de lotes, onde os parâmetros urbanísticos legais não permitem a individualização da área ocupada por cada possuidor, o lote condominial pode ser uma alternativa para legalização. Em tais situações, recomenda-se a celebração de uma convenção de condomínio, nos moldes do art. 8º. da Lei dos Condomínios e Incorporações, regulando a relação jurídica entre os titulados.

### 1.2.10 Áreas de Risco

Áreas de risco são áreas de instabilidade geológica ou de outra natureza que levam à vulnerabilidade dos assentamentos humanos que nelas se dão.

## 1.3. Metodologias Utilizada

O Plano Municipal de Regularização Fundiária de Primavera do Leste – MT teve parte do diagnóstico, feito pela Comissão judiciária no âmbito local de

regularização fundiária, elaborado em situação anterior deste trabalho, especialmente no que se refere à caracterização dos locais irregulares estudados. Para definição das estratégias de regularização fundiária para cada local, o trabalho seguiu os seguintes passos metodológicos:

- 1) agrupamento dos locais localizados em áreas públicas, em áreas privadas e em áreas mistas;
- 2) dentro de cada grupo resultante do passo anterior, divisão dos locais por tipologias;
- 3) classificação dos locais conforme item 1.2.2 deste trabalho,
- 4) definição de subtipologias em que se dividem as tipologias básicas estabelecidas na etapa anterior, em função de situações diferenciadas de irregularidade urbana identificadas;
- 5) definição de medidas e instrumentos, codificação, a serem adotados genericamente nas estratégias para a regularização fundiária dos locais;
- 6) a partir de características básicas de cada local, enquadramento de cada um nas diversas tipologias ou subtipologias;
- 7) definição de estratégias de regularização específicas para cada tipologia ou subtipologia, traduzidas em sequências de medidas e instrumentos representados conforme legislação vigente.
- 8) elaboração de quadros síntese apresentando: os locais subdivididos de acordo com sua localização em áreas públicas ou privadas e segundo as subtipologias de irregularidade em que se enquadram; as sequências de medidas e instrumentos por tipologia ou subtipologia;
- 9) elaboração de fichas individuais por locais contendo: características básicas referentes a cada um dos aspectos urbanístico-ambientais, sócioeconômico-organizativos e jurídico-legais; a tipologia e a subtipologia em que se enquadram os locais, definidas com base nas características básicas constantes da ficha, e as estratégias de regularização;
- 10) definição de estratégias gerais para a política municipal para o enfrentamento do problema da irregularidade urbana contendo: proposta de medidas preventivas; proposta de hierarquização dos locais para fins de atendimento no âmbito de programa de regularização fundiária a ser criado, apresentada em quadros por situação de propriedade.

## **2. SITUAÇÕES DE IRREGULARIDADE**

### **2.1 Locais Passíveis, Não Passíveis e Parcialmente Passíveis de Regularização Fundiária**

Para subsidiar a formulação de uma estratégia para a política municipal de regularização fundiária, os locais irregulares estudados serão classificados em Passíveis, Não Passíveis e Parcialmente Passíveis de Regularização Fundiária, respectivamente aglutinando locais em áreas públicas e privadas, e Figuras de 1 à 11 de locais Passíveis, Não Passíveis e Parcialmente Passíveis de Regularização Fundiária).

Consideram-se Locais Não Passíveis de Regularização Fundiária aqueles totalmente não consolidáveis, onde neste Plano está indicada a remoção de todas as moradias em função de situações de risco ou de restrições legais decorrentes de presença de faixas de domínio de rodovias, ferrovias, adutoras, gasodutos, oleodutos ou linhas de transmissão. A razão de existirem tais faixas de domínio está relacionada principalmente à segurança, o que indica, portanto, que a ocupação dessas áreas implica em risco para os moradores.

Consideram-se Locais Parcialmente Passíveis de Regularização Fundiária aqueles que incluem partes de sua área não consolidáveis, onde está indicada a remoção de moradias em função de situações de risco ou de restrições legais decorrentes de presença dos elementos acima citados. Sendo assim, a área remanescente da remoção poderá ser incluída no parcelamento como área não edificável e a ocupação do restante do assentamento deverá ser regularizada conforme o indicado neste Plano Municipal de Regularização Fundiária.

Consideram-se Locais Passíveis de Regularização Fundiária aqueles onde não está indicada neste Plano a remoção de moradias em função de situações de risco ou de restrições legais decorrentes de presença dos elementos acima citados. Sendo assim, o local deverá ser regularizado conforme o indicado neste Plano Municipal de Regularização Fundiária.

Pelo fato deste Plano ter uma abrangência municipal, e, portanto, apresentar uma abordagem mais macro, o nível de aprofundamento do estudo específico de cada local irregular não permite uma definição precisa das intervenções físicas, sociais e jurídicas necessárias à sua regularização fundiária. Sendo assim, somente o estudo aprofundado da realidade específica de cada local, que, conforme indicado no próximo item deste Plano, deve ser elaborado no início do processo de regularização fundiária, pode indicar com precisão que partes da ocupação da área em estudo são consolidáveis - ou passíveis de regularização - bem como quais obras ou ações devem ser executadas.

Entretanto, em alguns casos é possível, mesmo no âmbito deste Plano, identificar a presença de áreas não consolidáveis – ou não passíveis de regularização -, como, por exemplo:

1) áreas que apresentam situações de risco que, segundo a Defesa Civil de Primavera do Leste-MT, implicam em remoção de famílias;

2) áreas que apresentam elementos geradores de restrições legais à ocupação. Não se inclui entre esses casos as diversas modalidades de Áreas de Preservação Permanente – APP, apesar de constituírem também elementos geradores de restrições legais. Esta exceção se justifica pelo fato de defender-se aqui a manutenção e a consolidação da ocupação nessas áreas desde que o estudo específico da área ao qual pertence aponte como viável tecnicamente. Os motivos que fundamentam esta defesa são, basicamente:

1) o fato da regularização fundiária promover, no sentido aqui adotado, um processo de recuperação urbanístico-ambiental, impactando positivamente o local e seu entorno;

2) o fato da legislação vigente sobre o tema, analisada no próximo item deste trabalho, favorecer a flexibilização das normas legais existentes no caso de processos de regularização fundiária sustentável de locais de interesse social.

Situação das Ocupações Irregulares e Cronograma

Nº	Local	SITUAÇÃO			
		Passível de regularização	Parcialmente, passível de regularização.	Não passível de regularização	Justificativa
<b>Loteamento Irregular (Público e Privado), via publica ocupada, Urbano e Rural.</b>					
1º	Quadras 80/A, 82 e 84, Centro Leste. Executado Parcialmente. Previsto: 2028	<b>X</b> <b>Regularizado com matricula entregue parcialmente aos ocupantes (falta identificar as pessoas que ainda não averbaram suas matrículas)</b>			<b>Falta notificar pessoas detentoras de posse para averbarem a posse nas matrículas</b>
2º	Lote 7, 7/A e 8 – Vila Popular.	<b>X</b> <b>Regularizado na Prefeitura – matrículas entregue FINALIZADO</b>			
3º	Área do Santa Clara – 3. Previsto para 2028	<b>X</b> <b>Regularizado na Prefeitura (falta identificar as pessoas que ainda não pegaram suas matrículas)</b>			<b>Falta notificar pessoas detentoras de posse para averbarem a posse nas matrículas</b>
4º	Residencial Parma I Previsto para 2025/2028	<b>X</b> <b>Iniciar processo de regularização</b>			
5º	Jaime Campos Previsto: 2025/2028	<b>X</b> <b>Iniciar processo de regularização Estado de Mato Grosso - iniciou os procedimentos de regularização</b>			<b>Necessário dialogar com o departamento do Estado responsável pela regularização</b>
6º	Loteamento São José Rua Perimetral saída para o	<b>X</b> <b>Regularizado na</b>			

	Vale Verde. Previsto; 2025/2028	<b>Prefeitura (falta fazer os procedimentos jurídicos legais para averbação em cartório)</b>			
7º	Loteamento São José APP Rua D; Previsto 2025/2028.			X	Área de Risco Existe ação Judicial envolvendo os Município de Poxoréu e Primavera do Leste
8º	Loteamento São José Final da Avenida Ângelo Ravello. 2025/2028		X Iniciar os procedimentos de regularização		
9º	Parque Gnoato, na encosta Previsto: 2028		X Parecer ambiental e Defesa Cível		
10º	Ocupações na entrada da estrada da toca do jacaré (One ranche) - Previsto 2025/2028	X (Procedimentos iniciados na prefeitura cadastro de alguns imóveis modalidade de Usucapião)			
11º	Jardim Universitário, 2025/2028		X Iniciar os procedimentos		
12º	Construções na parte superior da encosta acima da Cota de 600 metros, 2028		X Necessita parecer ambiental e Defesa Cível		
13º	Castelândia Rua Silvina Scopel na encosta, 2028		X Necessita Parecer ambiental e Defesa Cível		
14º	Pioneiro R. Manjerona,			X	Área de Risco
15º	Rua Guterres 2028	X Transformar em avenida			
16º	Loteamento Parque das		X		

	Águas, 2025/2028		<b>TAC em andamento</b>		
17º	Casa na Avenida Guterres perto do centro de Eco Ponto Previsão, 2025/2028		<b>X</b> <b>Necessita parecer ambiental</b>		
18º	Ocupação atrás do Condomínio TUIUIU Previsão 2028	<b>X</b> <b>Necessita do parecer da Energisa sobre a Linha de energia do Local</b>			
19º	Loteamento Volta Grande Previsão 2025/2028	<b>Decisão judicial Iniciou o cumprimento da decisão e município manifestar em segunda instancia no processo que corre</b>			
20º	Avenida Dom Aquino Previsão 2028	<b>X</b> <b>Traçado diferente do projeto causando diferenças nos lotes limítrofes com a avenida</b>			
21º	Assentamento Novo Progresso, Previsão 2025/2028.	<b>X</b> <b>Área rural, já foi transformado em área urbana notificar proprietário</b>			
22º	Área de hortifrutigranjeiros saída Paranatinga Área rural com pequenas parcelas, 2025/2028	<b>X</b> <b>Asfalto Público Iniciar procedimentos de regularização</b>			
23º	Ocupações no Rio das Mortes a jusante da ponte do rio das Mortes Área Rural, 2028		<b>X</b> <b>Necessita Parecer Ambiental</b>		
24º	Escola Carazinho, 2021/2028	<b>X</b>			
25º	Colônia Russa 1 e 2, 2028	<b>X</b>			
26º	Vila União, 2025	<b>Matricula já pertence ao</b>			

		<b>município iniciar procedimento de parcelamento do solo</b>			
27º	Área Adjacente a Mantiqueira localizada em área rural Apresentar um estudo para regularizar o local atendendo o pedido da última ATA da Comissão de Regularização Fundiária do Judiciário do ano de 2024	<b>Iniciar estudos</b>			
28º	Situações diversas de ocupações que infringiram a Lei Municipal de Uso e ocupação do solo até dezembro de 2016. Até 2028	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	
29º	Localidade na confluência da Avenida Novo Horizonte com a rua Isabel Cosentino (local onde existe atividade de Moto Taxi (			<b>X</b>	<b>Realocação (Judicializado)</b>
30º	Estabelecimento localizado entre a Avenida Florianópolis e Avenida São Paulo	<b>X</b>			<b>Regularizar dialogo estabelecido. e judicialização)</b>
31º	Localidade denominada Nossa Senhora Aparecida ( vulgo Sapolândia, as margens da BR 070 – Saida para Barra do Garças MT )		<b>Aguardando decisão Judicial e manifestação do município</b>		<b>Judicializado</b>
32º	Loteamento Atlântico Sul	<b>Particular consolidado Ver as possíveis pendências na aprovação</b>			
33º	Antiga Linha do Telégrafo, Saída para Cuiaba lado esquerdo da rodovia BR070	<b>Particular consolidado Realizar estudos</b>			

Quadro 1

Figura 2



Figura 1





Figura 3



Figura 4



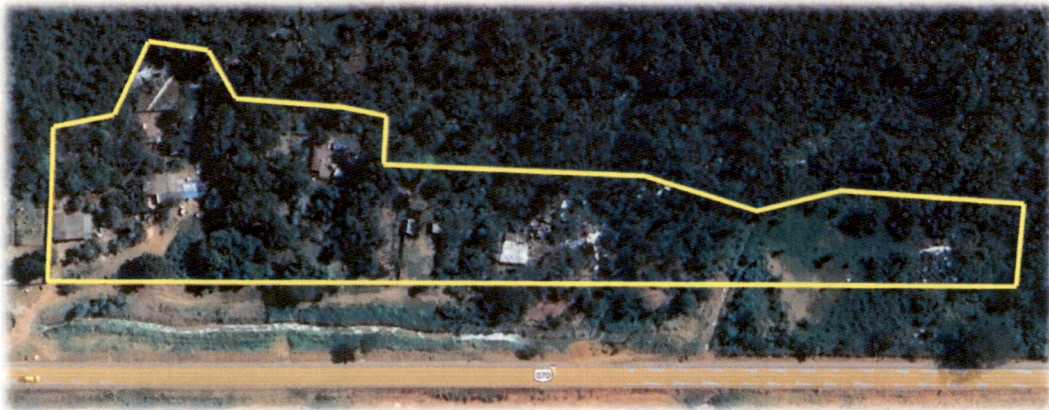


Figura 7 - Comunidade Nossa Senhora Aparecida

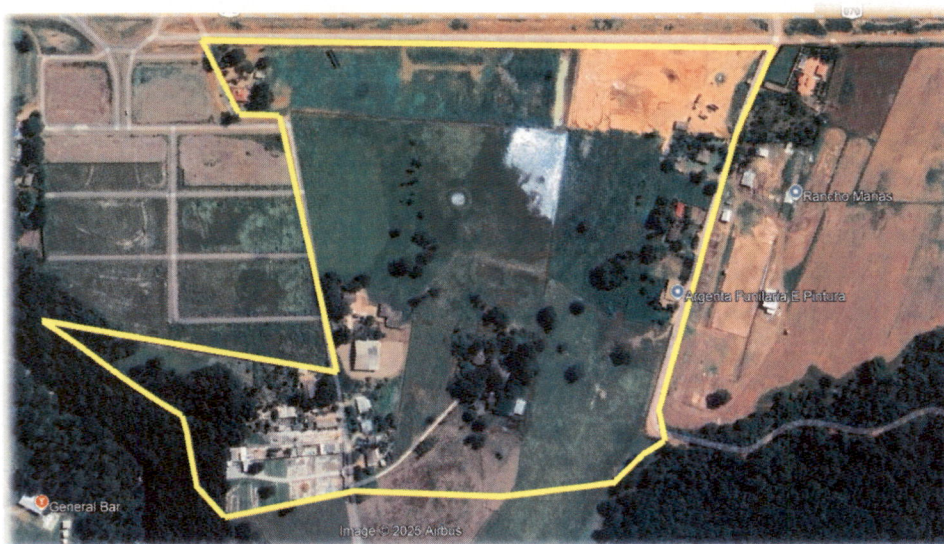


Figura 8 - Localidade - One Ranch



Figura 9 - Área Adjacente a Mantiqueira



Figura 10 - Estabelecimento localizado entre a Avenida Florianópolis e Avenida São Paulo

## 2.2. Subtipologias em Função da Situação de Irregularidade

Segundo o diagnóstico elaborado na etapa anterior, foram identificadas em Primavera do Leste - MT tipologias de locais irregulares, que são divididos em Subtipologia, quais sejam:

*Ocupações em áreas públicas:* originados por parcelamento de terreno público por iniciativa de ocupantes aleatórios, a partir da demarcação sem parâmetros técnicos originando lotes irregulares e assimétricos

*Loteamentos Privados Irregulares:* Locais originados por parcelamento irregular de terreno por seu proprietário, a partir da demarcação prévia de quadras, lotes e logradouros, com comercialização informal das frações resultantes;

*Ocupações em locais de domínio privado:* Local com conceito similar ao de Loteamento Privado Irregular que abriam seus próprios logradouros e espaços livres de uso público e também para acesso restrito de seus moradores/proprietários e visitantes por eles autorizados.

*Distorções em lotes, ruas, passeios públicos, canteiros centrais, caixa de rua*, em virtude de implantação de pavimento e meio fio, instalado e feito pela prefeitura Municipal de Primavera do Leste-MT;

*Lotes, Desmembrados do seu tamanho original*, ocupados e edificados menores no que a fração mínima exigida pelo município até Dezembro de 2016

*Núcleo Urbano* na área rural em terras particulares

*Aglomerados de “Chácaras Recreio”* ao longo de rios para fins de lazer e moradia menores do que o módulo rural permitido

*Assentamento informal em terras particulares* para fins de moradia visto como um núcleo urbano.

Com a finalidade de definir medidas e instrumentos a serem adotados no processo de regularização fundiária de cada Local Passível ou Parcialmente Passível de Regularização Fundiária, identificaram-se em algumas das tipologias acima conceituadas diferentes situações de irregularidade fundiária, aqui denominadas subtipologias.

Na tipologia Ocupações em área públicas identificaram-se as seguintes subtipologias:

Ocupações em áreas públicas, situação em que a ocupação se formou em área de domínio público com lotes e construções assimétricos de diferentes medidas.

Loteamentos Privados Irregulares, Loteamentos com parcelas cadastradas no município, porém NÃO aprovados pelo setor responsável da Prefeitura Municipal de Primavera do Leste/MT.

Ocupações em locais de domínio privado: Loteamento privado não aprovado, com ou sem infraestrutura completa: situação em que ocorreu clandestinamente o parcelamento irregular de uma gleba de propriedade particular, em geral de um só dono,

sem que tenha sido aprovado junto à Prefeitura Municipal nem registrado no Cartório de Imóveis e sem cadastro imobiliário no município.

Distorções em lotes, ruas, passeios públicos, canteiros centrais, caixa de rua. Situações em que a implantação de meio fio ou traçado de rua pavimentada pelo município de Primavera do Leste, provocaram alterações no tamanho do lote, ruas, passeios públicos, canteiros centrais, caixa de rua, em relação ao projeto aprovado pelo município de Primavera do Leste, MT

Lotes, Desmembrados do seu tamanho original; Lotes que foram desmembrados do tamanho original e ocupados, antes de dezembro de 2016 e não conseguem, seu registro no cartório e sua legalização junto a Prefeitura Municipal.

Núcleo Urbano na área rural em terras particulares, aglomerações dotadas de algum tipo de estrutura ou equipamentos públicos, com parcelas, menores que o modulo rural similares de área urbana sem matriculas, ou registro publico.

Aglomerados de “Chácaras Recreio” aglomerados de chácaras menores do que o modulo rural, demarcadas antes de dezembro de 2016, construídas para lazer, que não conseguem matriculas ou registro publico.

Assentamento informal em terras particulares; Aglomerados de pessoas em suas respectivas parcelas menores do que o modulo rural, gerando um núcleo urbano com algum tipo de estrutura ou equipamentos públicos, não tem matriculas ou registro na Prefeitura Municipal.

#### **Subtipologias**

<i>Ocupações em áreas públicas</i>
<i>Loteamentos Privados Irregulares</i>
<i>Ocupações em locais de domínio privado</i>
<i>Distorções em lotes, ruas, passeios públicos, canteiros centrais, caixa de rua</i>
<i>Lotes, Desmembrados do seu tamanho original</i>
<i>Núcleo Urbano na área rural em terras particulares</i>
<i>Aglomerados de “Chácaras Recreio”</i>
<i>Assentamento informal em terras particulares</i>

Quadro 2

### **3. ESTRATÉGIAS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DOS LOCAIS IRREGULARES**

As estratégias e medidas propostas no presente trabalho, para a legalização de cada Local estudado partem da definição de regularização fundiária como um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de locais urbanos e rural e a titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Partindo-se de tal premissa, a implantação deste plano demandará a realização de estudos a partir de levantamentos e análises para cada local, onde os aspectos jurídicos, urbanísticos, ambientais e sociais deverão ser abordados de forma integrada, com a oitiva da comunidade beneficiária em todas as fases interventivas.

O planejamento específico para intervenção em cada local, com definição e hierarquização de ações interventivas, cronograma e estimativa de custos é ferramenta essencial para a garantia da eficácia e da sustentabilidade da regularização fundiária. Assim sendo, os estudos acima referidos constituem etapa inicial comum para a proposta interventiva de todos os locais. O planejamento da regularização fundiária, devidamente documentado, é também importante como instrumento tanto para o Poder Público como para as comunidades beneficiárias para a captação de recursos para a execução das intervenções propostas. De acordo com a metodologia adotada para elaboração deste Plano Municipal de Regularização Fundiária os instrumentos interventivos são aqui sugeridos de forma indicativa, a partir dos dados nele levantados. Tal metodologia não contempla a análise pormenorizada da realidade de cada local, até pelo fato de se tratar de um plano municipal e, portanto, privilegiar a abordagem num nível mais macro e abrangente.

Por tal razão, os atos interventivos indicados em sequência para cada local apresentam eventualmente mais de uma vertente e a definição sobre qual delas seguir se dará a partir do conhecimento específico dos problemas - exemplificativamente, num local em que se indica o Usucapião para aquisição do domínio, pode se mostrar possível a reivindicação da outorga de escrituras, ou num caso onde promissários compradores

aparentemente têm a possibilidade de reivindicar tal outorga, pode se mostrar necessário o Usucapião, na hipótese de vícios impeditivos para a via negocial.

Nas Áreas de Preservação Permanente - APP, há a possibilidade legal de flexibilização de áreas *non aedificandi*, mantendo-se ali moradias já consolidadas. No entanto, somente os estudos específicos a serem realizados para cada local poderão mostrar a conveniência da remoção ou titulação de tais moradias, em cada caso. Também quando se recomenda aqui medidas contra o loteador ilegal ou clandestino, tais providências compreendem notificações ao loteador, ao órgão ambiental, ao Ministério Público, a articulação do Executivo Municipal com o Registro de Imóveis, lideranças comunitárias e órgãos de defesa do consumidor, a aplicação de multas, a propositura das ações cabíveis, com as medidas acautelatórias previstas em lei e todas as demais providências previstas em lei e eleitas pelo Município na abordagem do caso concreto. A indicação pontual das medidas, portanto, é impossível neste trabalho, porque as variáveis envolvidas são muitas e somente após o início dos procedimentos é que se saberá qual a parcela de colaboração ou resistência de cada loteador.

Portanto, destaca-se a necessidade do planejamento prévio, integrado e específico da intervenção em cada local. De tal forma, garantir-se-á a eficácia e a sustentabilidade de cada ação de regularização fundiária.

Constituem diretrizes gerais para a definição de estratégias de execução da regularização fundiária sustentável dos locais Passíveis ou Parcialmente Passíveis de Regularização Fundiária:

- 1 planejar detalhadamente as ações a serem executadas;
- 2 garantir a abordagem integrada considerando sempre os aspectos jurídico-legais, urbanístico-ambientais e sócio-econômico-organizativos;
- 3 promover, ao longo de todas as etapas de trabalho, a participação da comunidade atendida e das instâncias do Poder Público envolvidas.

Independente das especificidades de cada local a ser regularizado existe algumas etapas que em geral são comuns aos processos de regularização sustentável, quais sejam:

Encaminhamentos preliminares, tais como:

- a) Articulação com lideranças e gestores públicos locais;

- b) Realização de assembleias de abertura para apresentação da equipe e do processo de trabalho;
- c) Constituição de grupo de representantes dos moradores para acompanhar mais diretamente a intervenção;
- d) Elaboração de plano de trabalho contendo a estratégia de organização do trabalho, a proposta metodológica e o detalhamento de atividades, prazos e produtos;
- e) Treinamento da equipe técnica.
- f) Elaboração de estudos de regularização fundiária a partir dos levantamentos realizados, constituído de diagnósticos e propostas de medidas;
- g) Complementação da urbanização, quando necessário, de acordo com o apontado nos estudos realizados:
- h) Elaboração de projetos executivos;
- i) Execução de obras;
- j) Realização do “as built”, que constitui o levantamento topográfico planialtimétrico-cadastral da área do local após a conclusão das obras de complementação de urbanização ou das obras de infraestrutura já existentes no local;
- k) Elaboração e aprovação de projetos de lei para viabilizar a regularização fundiária, quando necessário;
- l) Preparação, ajuizamento e acompanhamento de ações judiciais, quando necessário;
- m) Aprovação e registro de parcelamento ou de modificação de parcelamento, quando necessário, a ser detalhada a seguir neste item;
- n) Titulação dos moradores, incluindo:
- o) Atendimentos individuais para assinatura de termo de acordo com as dimensões dos lotes e a definição dos titulares, do instrumento a ser utilizado e das condições e critérios de titulação;
- p) Elaboração da minuta das escrituras dos lotes;
- q) Preparação e assinatura das escrituras dos lotes pelos proprietários;
- r) Registro das escrituras dos lotes junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Ao longo de todo o processo deve ser realizado o trabalho técnico social, visando estimular a organização comunitária, promover a participação dos moradores e a inserção socioeconômica da população. Este tipo de trabalho geralmente inclui:

- 1) realização de reuniões com o grupo de representantes e assembleias com os moradores, para acompanhamento da intervenção;
- 2) realização de atividades de capacitação dos moradores de forma a prepará-los para sua participação no processo;
- 3) divulgação das ações realizadas por meio de instrumentos de comunicação;
- 4) planejamento e execução de atividades de estímulo à geração de renda.

### 3.1 Medidas e Instrumentos

As medidas e instrumentos que serão utilizados nas estratégias de execução da regularização fundiária específica para cada local Passível ou Parcialmente Passível de Regularização Fundiária, descritos a seguir. Cada medida ou instrumento será identificado por uma letra, conforme mostra abaixo.

- A.** Delimitação ou atualização da delimitação como ZEIS ou similar e procedimento de Demarcação Urbanística.
- B.** Estudos e projeto de regularização fundiária para o local.
- C.** Usucapião.
- D.** Desafetação.
- E.** Desapropriação.
- F.** Negociação com o proprietário para regularização do loteamento ou transferência da área para o Município, inclusive por meio de doação em pagamento ou para associação de moradores.
- G.** Notificação do loteador para regularização e demais providências jurídicas cabíveis.
- H.** Execução de regularização com utilização do artigo 40 da Lei 6766.
- I.** Obtenção de escrituras por meio da aplicação do artigo 41 da 6766/79, da anuência do loteador ou da ação adjudicatória/outorga de escritura.
- J.** Complementação da urbanização.
- K.** Remoção de ocupação sob linha de transmissão.  
Remoção de ocupação em faixa de domínio de rodovia.  
Remoção de ocupação em faixa de domínio de ferrovia.

Remoção de ocupação em faixa de domínio de adutora.

Remoção de ocupação em faixa de domínio de gasoduto.

Remoção de ocupação em faixa de domínio de oleoduto.

Remoção de ocupação em área de risco.

Remoção por outros motivos: adensamento, abertura ou alargamento de vias, implantação de redes de infraestrutura.

**L.** Aprovação inicial e registro de parcelamento e emissão de títulos de legitimação de posse.

**M.** Aprovação e registro de modificação de parcelamento inicialmente aprovado e emissão de títulos de legitimação de posse.

**N.** Transferência de lote em favor dos ocupantes por meio da aplicação da CDRU  
Transferência de lote em favor dos ocupantes por doação. Transferência de lote em favor dos ocupantes por compra e venda.

**O.** Dissolução de condomínio decorrente de sentença de Usucapião de acordo com o parcelamento aprovado.

**P.** Ação adjudicatória ou Usucapião individual.

**Q.** Operação urbana consorciada.

**R.** Lei Federal 13.465 de 2017 e Lei Municipal de Primavera do Leste MT.

A seguir, será feita a descrição de cada medida ou instrumento.

**A -** Delimitação ou atualização da delimitação como ZEIS e procedimento de Demarcação Urbanística.

A demarcação urbanística é definida pelo art. 47, III da Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2.009, como um procedimento administrativo, pelo qual a Administração Pública, em procedimentos de regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, áreas, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses. Tem sua base constitucional no direito social à moradia e na função social da propriedade urbana, e foi introduzida no ordenamento brasileiro pela Lei Federal no 11.977/2009, que nos art.56 e 57 define seu rito procedimental.

Trata-se de procedimento aplicável apenas à regularização fundiária de interesse social, pelo que é recomendado neste Plano, como medida interventiva, em conjunto com o zoneamento de interesse social, que no caso de Primavera do Leste MT se traduz na Área de Especial Interesse Social - AEIS. É procedimento contraditório, aplicável a áreas de propriedade pública e privada, mas que se mostra mais eficaz, como medida de intervenção na propriedade urbana, em se tratando de propriedade privada. A Lei Federal no 11.977/2009 junto com a Lei 13.465 de 2017 criou uma sistemática de intervenção pública na propriedade que, combinando os institutos jurídico-urbanísticos da demarcação urbanística, do zoneamento de interesse social, do projeto de regularização fundiária e da legitimação de posse, viabilizam a aquisição da propriedade imobiliária urbana por Usucapião pela via administrativa, dispensando a intervenção judicial. A demarcação urbanística é procedimento administrativo, e embora não tenha natureza diretamente expropriatória ou restritiva de direitos, mas sim declaratória, é instrumento preparatório de tal intervenção pública na propriedade urbana, sendo passível de averbação na matrícula imobiliária do bem demarcado e ensejando a aprovação de projeto de regularização fundiária, com parcelamento do solo sem anuência do proprietário.

Assim sendo, se sujeita ao princípio do contraditório e da ampla defesa, com todos os direitos a ela inerentes, em cumprimento ao art. 5º, LV da Constituição Federal, além dos demais princípios que orientam os processos administrativos. Sua aplicação, no âmbito do presente Plano Municipal de Regularização Fundiária, é recomendada a partir da análise concreta e pontual de cada local, visto que se trata de uma faculdade, e não de uma obrigação ou pré-requisito para a regularização fundiária de interesse social. Assim sendo, é indicada conjuntamente à demarcação de AEIS, como opção à Administração Pública Municipal, que no caso concreto avaliará a conveniência e a oportunidade de deflagrar tal procedimento, em sequência à delimitação de um determinado local como de interesse social.

#### Zona de Especial Interesse Social – ZEIS

A ZEIS constitui um importante instrumento de regularização fundiária, uma vez que viabiliza a adoção de normas legais compatíveis com a realidade desses assentamentos de modo a permitir sua legalização urbanística. Sendo assim, isso indica

a necessidade de complementação bem como de atualização da delimitação dos locais de interesse social como ZEIS - ou AEIS, (Área Especial de Interesse Social) instrumento similar à ZEIS no caso de Primavera do Leste-MT - e de regulamentação das normas específicas para essas áreas por lei específica, cuja minuta constitui um dos produtos deste Plano.

A Área de Especial Interesse Social – AEIS, destinam-se à produção, manutenção, recuperação e construção de habitações de interesse social.” E compreendem:

I - Terrenos públicos ou particulares ocupados por favelas, vilas ou loteamentos irregulares, em relação aos quais haja interesse público em promover a urbanização e regularização de títulos, desde que não haja riscos graves para o meio ambiente ou segurança;

II - Glebas ou lotes urbanos, isolados ou contínuos, não edificadas, subutilizados ou não utilizados, necessários para implantação de programas habitacionais de interesse social;

III - Áreas com concentração de habitação coletiva precária, de aluguel, em que haja interesse público na promoção de programas habitacionais destinados prioritariamente à população de baixa renda, moradora da região, compreendendo inclusive vilas e cortiços.

Por se tratar de uma zona que delimita áreas cuja função social é destinar-se à habitação de interesse social, nem todos os locais são passíveis de delimitação como AEIS. Considera-se de interesse social o local onde a população é predominantemente de baixa renda.

O conceito de população de baixa renda e o critério para definir quais são as ocupações irregulares de interesse social em Primavera do Leste podem ter como referência a Política Nacional de Habitação, que estabelece como corte para atendimento do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social famílias com renda mensal de até 6 salários mínimos. Neste caso, pela pesquisa realizada no âmbito deste trabalho, tendo como fontes principalmente as informações coletadas nas vistorias e

entrevistas realizadas, pode-se definir como de interesse social todos os assentamentos irregulares de Primavera do Leste - MT com exceção dos casos não aceitos pela comissão de regularização fundiária do Município de Primavera do Leste – MT.

### Demarcação Urbanística

A demarcação urbanística é definida pela Lei Federal 13465 de 11 de Julho de 2017.

Observa-se que os elementos instrutórios da demarcação urbanística são os mesmos levantados para subsidiar os estudos de regularização fundiária propostos neste Plano Municipal: levantamento topográfico planialtimétrico, georeferenciado, de todas as ocupações, espaços públicos e privados e elementos geográficos e urbanos de interesse, e que inclusive subsidiará eventual procedimento de parcelamento do solo, abrangendo a área objeto do procedimento e o entorno próximo; pesquisa dominial cartorária; plantas de parcelamentos oficiais ou particulares, com indicação de proprietários e confinantes, bem como a superposição de tais plantas com o desenho do levantamento topográfico cadastral realizado. Conforme descrito adiante, os levantamentos propostos neste plano para subsidiar os estudos de regularização fundiária envolvem além destes outros elementos que podem ser agregados ao procedimento, como selagem de domicílios e cadastro de famílias, mapeamento de elementos limitadores e condicionantes da regularização fundiária, tais como áreas de risco, insalubridade, estrangulamento viário, restrições legais e outras informações que tanto podem integrar os estudos e o projeto da regularização fundiária quanto subsidiar outras medidas rotineiramente adotadas pela Administração Municipal, como o atendimento a situações de risco iminente ou potencial e gestão de recursos ambientais.

A identificação e discriminação de áreas públicas, no curso da demarcação urbanística, deverá ser feita mediante comunicação aos respectivos órgãos de administração patrimonial, conforme art. 56 da Lei Federal no 11.977/2009:

§2º. Na possibilidade de a demarcação urbanística abranger área pública ou com ela confrontar, o poder público deverá notificar previamente os órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados, para que informem se detêm a titularidade da área, no prazo de 30 (trinta) dias.

§3º. Na ausência de manifestação no prazo previsto no § 2º, o poder público dará continuidade à demarcação urbanística.

§4º. No que se refere a áreas de domínio da União, aplicar-se-á o disposto na Seção III-A do Decreto-Lei no 9.760, de 5 de setembro de 1946, inserida pela Lei no 11.481, de 31 de maio de 2007, e, nas áreas de domínio dos Estados, Distrito Federal ou Municípios, a sua respectiva legislação patrimonial.

O caráter de procedimento preparatório da demarcação urbanística, para futura regularização fundiária de área de interesse social, após o reconhecimento legal do interesse social pela mesma área, decerto suscitará reações diversas dos proprietários de terrenos privados ocupados por famílias de baixa renda. Tais reações poderão variar desde a propositura de ações reivindicatórias dos terrenos até a propositura de acordos entre possuidores e proprietários, para regularização das posses. Portanto, a conveniência da deflagração do procedimento deve ser analisada, pelo Município, a partir de dados sobre a ocupação, tais como tempo de posse e preenchimento dos demais requisitos para o Usucapião dos terrenos pelos possuidores. Isto para evitar ações que visem o a reivindicação da terra, com possibilidade, ao menos em tese de êxito, trazendo a insegurança para os moradores. Outra medida ao alcance do Município é a verificação de dívidas ativas de IPTU, relativamente aos imóveis, que favoreçam a negociação, entre Município e proprietários, para dação das terras em pagamento, na oportunidade comercial ensejada pela notificação para a demarcação urbanística – o que deve ter a pertinente previsão na legislação fiscal municipal.

A impugnação à demarcação urbanística, assim como as medidas adotáveis pelo Poder Público para afastar a oposição dos proprietários e confrontantes, poderá ser dar administrativa ou judicialmente. É importante destacar que os moradores da área possuem interesse jurídico na regularização fundiária, e por conseguinte, na demarcação urbanística, pelo que sua intervenção nos procedimentos deve ser sempre franqueada pela Administração Pública. Como procedimento administrativo, a demarcação urbanística se sujeita aos meios de controle dos atos administrativos pelo Judiciário, inclusive via mandado de segurança, pelo que é recomendável que o órgão gestor do procedimento se faça assessorar pela Procuradoria Municipal, evitando assim nulidades procedimentais. Conforme art. 57 da Lei Federal no 11.977/2009:

§9º. O oficial de registro de imóveis deverá promover tentativa de acordo entre o impugnante e o poder público.

§10. Não havendo acordo, a demarcação urbanística será encerrada em relação à área impugnada.

Recomenda-se que a negociação entre impugnante e Administração Pública seja tentada pelo próprio Município, independentemente da tentativa a cargo do Registrador, subsidiada pelos dados fiscais e pelas informações obtidas pelo Município, relativamente às características da ocupação, ao cumprimento de requisitos para Usucapião dos terrenos pelos ocupantes e, no caso de loteamentos clandestinos ou irregulares, subsidiada pelos dados relativos ao passivo gerado pelo descumprimento de obrigações próprias de loteador.

Reitera-se, finalmente, que a opção pela demarcação urbanística deve ser analisada pelo Município, que o procedimento deve suceder à demarcação da área como ZEIS e que a utilização do instrumento, combinada com a aprovação de projeto de regularização fundiária e com a legitimação de posse, pode se mostrar uma forma de regularização dominial mais fácil e barata que o manejo de ações de Usucapião, sujeito às demoras, às despesas e às vicissitudes características de processos judiciais – embora se destine a titulações futuras, a médio e longo prazo, visto que somente após a demarcação urbanística e a aprovação de parcelamento se poderá emitir os títulos de legitimação de posse, os quais somente podem ser convertidos em títulos de propriedade após 05(cinco) anos.

Todavia, como tal procedimento não afeta direitos adquiridos, pelos possuidores, pode se mostrar mais célere o manejo imediato, a qualquer tempo, de ações de Usucapião, por moradores que já preencham os requisitos para tal.

#### **B - Estudos e projeto de regularização fundiária para o local**

Quando se executa a regularização fundiária de um local, de acordo com o conceito definido anteriormente neste documento, é necessário garantir que a realização

das ações se dê a partir de um estudo que promova um profundo conhecimento sobre todos os aspectos da realidade específica do local a ser regularizado e garanta o planejamento detalhado da intervenção com uma abordagem integrada. Esse procedimento é essencial para o sucesso dos trabalhos em termos de racionalização dos custos, agilização dos prazos e atendimento satisfatório das demandas técnicas, legais, comunitárias e de cada família beneficiária.

A partir de tais estudos, elaboram-se os projetos executivos de intervenções físicas, de parcelamento do solo, de medidas ambientais e os instrumentos jurídicos necessários para a regularização fundiária.

Para elaboração dos estudos de regularização fundiária são realizados os seguintes levantamentos:

- 1) pesquisa cartorial para identificação da situação de propriedade da área;
- 2) levantamento topográfico planialtimétrico-cadastral, incluindo no mínimo os seguintes elementos: quadras, lotes e projeção de edificações; logradouros; elementos de transposição; nascentes e cursos d'água; torres e linhas de transmissão de energia elétrica; poços de visita e bocas de lobo;
- 3) selagem e contagem de domicílios e unidades não residenciais;
- 4) cadastramento sócio-econômico das famílias moradoras;
- 5) recolhimento de documentos pessoais e referentes aos imóveis, necessários ao processo de titulação;
- 6) levantamento de projetos de parcelamento aprovados anteriormente para a área em questão bem como para as áreas confrontantes e sobreposição das plantas integrantes destes projetos com o desenho do levantamento topográfico planialtimétrico-cadastral;
- 7) levantamento da legislação municipal urbanística e ambiental vigente;
- 8) vistorias técnicas e entrevistas com lideranças no local de intervenção;
- 9) levantamento de informações sobre o assentamento junto a instituições públicas e privadas como Prefeitura, instituições de pesquisa, concessionárias de serviços públicos, Ministério Público e outras alternativas. Os estudos de regularização fundiária são elaborados a partir da análise dos resultados dos levantamentos acima indicados, realizados no início do processo de intervenção. Seu escopo deve incluir:

- 10) diagnóstico urbanístico-ambiental, abordando minimamente: a circulação de veículos e pedestres, as situações de risco geológico-geotécnico e a infraestrutura de saneamento;
- 11) diagnóstico jurídico-legal, abordando minimamente: a situação de propriedade; a situação do parcelamento de fato em relação ao parcelamento originalmente aprovado e registrado, se for o caso; as restrições legais existentes; a legislação urbanística e ambiental do Município; áreas passíveis de áreas não passíveis de regularização fundiária;
- 12) diagnóstico sócio-econômico-ambiental, abordando, minimamente: nível de organização comunitária; atendimento por equipamentos e serviços sociais; perfil socioeconômico das famílias;
- 13) estratégia de regularização fundiária abordando medidas e instrumentos a serem adotados, incluindo a complementação da urbanização e a definição de remoções necessárias e de alternativas de reassentamento.
- 14) hierarquização de medidas, cronograma de execução e estimativa de custos.

A partir dos estudos, elabora-se o projeto executivo de regularização fundiária, que, segundo o art. 51 da Lei Federal no 11.977/2009, deve conter:

- I. As áreas ou lotes a serem regularizados e, se houver necessidade, as edificações que serão relocadas;
- II. As vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível, as outras áreas destinadas a uso público;
- III. As medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei;
- IV. As condições para promover a segurança da população em situações de risco;
- V. Medidas previstas para adequação da infraestrutura básica.

O projeto de regularização fundiária é previsto no art. 51 da Lei Federal no 11.977, de 07 de julho de 2009, e no artigo 35º da Lei Federal 13.465 de 17 de Junho de 2017, que define as normas gerais para a regularização fundiária. As redações de ambas as Leis determinam que a regularização fundiária de interesse social depende da análise e da aprovação de tal projeto. No entanto, como a prática nos revela, historicamente, na regularização fundiária de interesse social a aprovação de

parcelamento do solo deve ser feita após as intervenções físicas, com base no “*as built*” das obras, devido à dificuldade de se prever a configuração e o traçado de espaços públicos e privados antes da intervenção física.

Assim sendo, a aprovação do projeto de regularização fundiária pelo Município será tratada nos itens aprovação inicial de parcelamento e modificação de parcelamento aprovado, descritos adiante.

### **C – Usucapião**

Do latim “*usus*” + “*capere*”, ou seja, *é a captação/tomada/aquisição pelo uso*. O Usucapião de bens imóveis *é um modo de aquisição da propriedade (ou de outro direito real) sobre imóveis, em decorrência da utilização do bem por um decurso de tempo estabelecido em lei*. É reconhecido por sentença judicial, que o declara, com efeitos que retroagem à data em que o direito se efetivou. Somente os bens particulares podem ser adquiridos por Usucapião, não havendo tal direito sobre bens públicos. Seus prazos e demais requisitos variam, conforme a modalidade. Suas normas básicas se encontram na Constituição Federal, no Código Civil e no Estatuto da Cidade.

Segundo a Constituição Federal de 1988:

Art. 183 - Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§1º. O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§2º. Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§3º. Os imóveis públicos não serão adquiridos por Usucapião

Segundo o Código Civil<sup>3</sup>:

**Art. 1.238.** Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

**Parágrafo único.** O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

**Art. 1.239.** Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

**Art. 1.240.** Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§1º. O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§2º. O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

**Art. 1.241.** Poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante Usucapião, a propriedade imóvel.

**Parágrafo único.** A declaração obtida na forma deste artigo constituirá título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 1.242.** Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

**Parágrafo único.** Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

**Art. 1.243.** O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé.

Segundo o Estatuto da Cidade:

**Art. 9º.** Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§1º. O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§2º. O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§3º. Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

**Art. 10.** As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§1º. O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§2º. A Usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§3º. Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§4º. O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§5º. As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

**Art. 11.** Na pendência da ação de Usucapião especial urbana, ficarão sobrestadas quaisquer outras ações, petições ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo.

**Art. 12.** São partes legítimas para a propositura da ação de Usucapião especial urbana:

- I – o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente;
- II – os possuidores, em estado de composesse;
- III – como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.

**§1º.** Na ação de Usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público.

**§2º.** O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

**Art. 13.** A Usucapião especial de imóvel urbano poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro no cartório de registro de imóveis.

**Art. 14.** Na ação judicial de Usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário.

Como se observa na legislação transcrita são vários os prazos e as modalidades de Usucapião, com seus requisitos específicos. No planejamento da regularização fundiária feito neste trabalho adotar-se-á preferencialmente a modalidade denominada Usucapião *especial de imóvel urbano*”, prevista na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade. Tal modalidade tem o prazo mais curto, é menos onerosa, pode ser alegada como matéria de defesa em ações reivindicatórias do imóvel e também pode ser manejada de forma coletiva. Esta forma é particularmente interessante para se obter a propriedade da terra por ocupantes de vilas e favelas. Todavia, as modalidades eleitas para cada local, levarão em conta as condições individuais dos possuidores, em estudo jurídico específico e prévio.

É importante destacar que no presente trabalho recomendar-se-á a adoção do instrumento jurídico da Usucapião sempre que a posse estiver sendo exercida sem a propriedade da terra pelos moradores de áreas privadas e a obtenção do domínio diretamente do loteador ou vendedor se mostrar difícil (de forma indiciária, em nível de plano municipal). No entanto, antes da propositura de cada ação será necessário um diagnóstico de cada situação individual, como descrito acima, após o qual a diretriz poderá derivar para a negociação, ou a demanda judicial daquele que poderia outorgar voluntariamente uma escritura.

Sempre que for recomendado nos presentes estudos o manejo de ações de Usucapião, sejam *plúrimas* (vários autores individualmente) ou *coletivas* (vários autores, coletivamente ou substituídos por associação comunitária), buscar-se-á previamente às ações o planejamento da subdivisão do solo, baseado nos estudos realizados no âmbito do processo de regularização fundiária, para que após a procedência dos pedidos se possa individualizar em um lote, formalmente constituído, a propriedade de cada ocupante. Para tal, desde que presentes os necessários elementos de ordem socioeconômica e urbanística, a delimitação prévia do assentamento como Zona de Especial Interesse Social – ZEIS, ou similar, é também relevante, visto que na maioria das vezes os parâmetros urbanísticos vigentes para o parcelamento e a ocupação do solo foram descumpridos, havendo necessidade de instituição de novos padrões legais, consentâneos com a ocupação de fato.

#### **D – Desafetação**

Nos termos do Código Civil Brasileiro, os bens públicos são os de uso comum do povo, os de uso especial e os dominicais, que também podem ser denominados dominiais ou patrimoniais:

Art. 99. São bens públicos:

I - os de uso comum do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças;

II - os de uso especial, tais como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual, territorial ou municipal, inclusive os de suas autarquias;

III - os dominicais, que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades.

Parágrafo único. Não dispendo a lei em contrário, consideram-se dominicais os bens pertencentes às pessoas jurídicas de direito público a que se tenha dado estrutura de direito privado.

Os bens de uso comum e de uso especial são inalienáveis. Somente os dominicais podem ser objeto de alienação pelo Poder Público:

**Art. 100.** Os bens públicos de uso comum do povo e os de uso especial são inalienáveis, enquanto conservarem a sua qualificação, na forma que a lei determinar.

**Art. 101.** Os bens públicos dominicais podem ser alienados, observadas as exigências da lei.

Observa-se, portanto que conforme o art. 100 do Código Civil, para a alienação de um bem público, este deve perder sua qualificação como bem de uso comum ou especial, tornando-se bem dominical. Tal alteração qualitativa é denominada DESAFETAÇÃO, e se dá mediante lei específica. A desafetação de bens públicos foi conceituada pelo jurista Hely Lopes Meirelles<sup>5</sup> como *a retirada de um bem de sua finalidade pública, traspassando-o para a categoria dos bens dominicais*.

Em razão da inalienabilidade do bem público como regra geral, a titulação de moradores de áreas públicas de uso comum ou especial, no bojo de programas de regularização fundiária, depende de desafetação de tais áreas, tornando-as bens patrimoniais, suscetíveis então de alienação. Nos termos da Lei das Licitações, além da desafetação, a alienação de bens públicos exige avaliação prévia e licitação, dispensada esta em alguns casos, na regularização fundiária de interesse social:

**Art. 17.** A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I - quando imóveis, dependerá de autorização legislativa para órgãos da administração direta e entidades autárquicas e fundacionais, e, para todos, inclusive as entidades paraestatais, dependerá de avaliação prévia e de licitação na modalidade de concorrência, dispensada esta nos seguintes casos: (...)

f) alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação ou permissão de uso de bens imóveis residenciais construídos, destinados ou efetivamente utilizados no âmbito de programas habitacionais ou de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgãos ou entidades da administração pública (...)

h) alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação ou permissão de uso de bens imóveis de uso comercial de âmbito local com área de até 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e inseridos no âmbito de programas de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgãos ou entidades da administração pública;

Portanto, para os fins deste Plano, a alienação de áreas públicas de uso comum, tais como áreas verdes de parcelamento e vias públicas ocupadas por moradias de baixa renda, bem como a alienação de áreas de uso especial, pressupõe sempre DESAFETAÇÃO, AVALIAÇÃO e LICITAÇÃO, dispensada esta última nos casos previstos em lei.

## **E – Desapropriação**

*Desapropriação é um instrumento pelo qual o Poder Público determina a transferência da propriedade de um bem particular para seu patrimônio, ou de seus delegados, por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro. É a transferência compulsória da propriedade do particular ao Poder Público, por razões de interesse público, mediante prévia e justa indenização pecuniária.*

A desapropriação é instrumento jurídico de intervenção na propriedade que pode ser utilizado para a regularização fundiária em áreas de propriedade privada, tanto para a posterior titulação de famílias ocupantes do imóvel expropriado como para o reassentamento de famílias removidas por situações de risco, restrições legais ou implementação de obras públicas, entre outros.

A desapropriação para fins urbanísticos é também prevista na Lei Federal nº 6.766/1979:

**Art. 44** - O Município, o Distrito Federal e o Estado poderão expropriar áreas urbanas ou de expansão urbana para loteamento, demolição, reconstrução e incorporação, ressalvada a preferência dos expropriados para a aquisição de novas unidades.

Na desapropriação para fins de regularização fundiária de áreas de interesse social, o parcelamento do solo pode ser feito durante a tramitação do processo judicial expropriatório, desde que tenha sido deferida pela Justiça a imissão provisória na posse.

Em tal situação, o termo de imissão provisória substitui o título dominial da gleba no procedimento de parcelamento, nos termos do art. 18, par. 4º da Lei Federal nº 6.766/1979. Vale destacar que a Lei Federal no 11.977/2009 traz importante novidade

para a desapropriação para regularização fundiária, ao permitir o abatimento das dívidas fiscais do expropriado, já ajuizadas, do saldo a ser pago pela intervenção na propriedade:

**Art. 74.** O Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, passa a vigorar com as seguintes alterações:

**Art. 15.** Há uma modalidade de desapropriação excepcional, prevista na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade, denominada desapropriação-sanção, na qual o pagamento é feito não previamente em dinheiro, mas sim com títulos da dívida pública. A chamada "desapropriação-sanção" é um dos instrumentos interventivos postos à disposição do Poder Público para obrigar o particular a dar à propriedade imóvel urbana utilização conforme a sua função social. Mediante lei específica, o Município pode determinar ao proprietário de imóvel que não cumpra sua função social, determinada pelo Plano Diretor, que utilize, edifique ou parcele seu imóvel. Não havendo tal aproveitamento, poderá ser o imóvel tributado de forma progressiva no tempo, pelo IPTU. Desatendida a determinação de utilização do bem, mesmo após a sobretributação, o Município pode desapropriar o bem, com indenização ao proprietário mediante títulos da dívida pública, resgatáveis em até dez anos. (...)

§4º. A imissão provisória na posse será registrada no registro de imóveis competente."  
(NR)

**Art. 32** (...)

§1º As dívidas fiscais serão deduzidas dos valores depositados, quando inscritas e ajuizadas.

§2º Incluem-se na disposição prevista no §1º as multas decorrentes de inadimplemento e de obrigações fiscais.

§3º A discussão acerca dos valores inscritos ou executados será realizada em ação própria.

Tal dispositivo pode se mostrar extremamente útil nos casos em que o proprietário, em razão da ocupação da terra por terceiros, já deixou há muito de pagar o imposto territorial, facilitando a desapropriação para regularização fundiária.

**F - Negociação com o proprietário para regularização do loteamento ou transferência da área para o município, inclusive por meio de dação em pagamento, ou para associação de moradores**

Na regularização de loteamentos feitos em desconformidade com a legislação urbanística e ambiental vigente, ou no caso de vilas e favelas instaladas em áreas de propriedade privada, pode ser tentada pelo Poder Público a negociação com o proprietário, para regularização do loteamento ou para transferência da área ao Poder Público ou a uma associação de moradores que represente as famílias ocupantes do Local a ser beneficiado. Tal negociação pode facilitar em muito a regularização urbanística e jurídica.

A par das medidas de ordem penal a serem tomadas contra o loteador ilegal, há as medidas de ordem obrigacional, que podem ser objeto de acordo. Tal acordo poderá ser feito mediante Termo de Ajustamento de Conduta - TAC, inclusive com a participação do Ministério Público.

Em situações onde os parâmetros legais urbanísticos foram descumpridos, não se viabilizando a conformidade da ocupação de fato com a configuração jurídica, e não se tratando de áreas de interesse social, pode também ser negociada com loteador e proprietários uma Operação Urbana Consorciada, instituto de Direito Urbanístico previsto no Estatuto das Cidades, pelo qual o Poder Público, com a participação de particulares e mediante lei específica, pode definir novos parâmetros para a regularização do local.

Nas vilas e favelas formadas em área de propriedade privada muitas vezes o valor econômico da terra já se esvaiu para o proprietário, haja vista a potencial propositura de ações de Usucapião e a dificuldade de obter a reintegração da posse do bem. Em tais casos é comum que o imóvel não mais represente um patrimônio para o proprietário, mas sim um ônus, com o lançamento anual de impostos prediais, geralmente não pagos. Em tais situações, pode se mostrar viável a dação em pagamento do imóvel ao Poder Público, que poderá promover a regularização fundiária com maiores facilidades.

Também pode ser negociada a doação do imóvel a uma associação representativa dos moradores, juridicamente constituída, que poderá promover a regularização jurídica, ou dominial. De uma ou outra forma, em se tratando de loteamento irregular ou vila e favela, sempre que se tratar de área privada a ser

regularizada, a instância negocial é apresentada como diretriz prévia e necessária, a ser perseguida pelo Município, por sua economia, simplicidade e agilidade em relação à propositura de ações de Usucapião, desapropriações ou ações cíveis contra o loteador ilegal.

#### **G - Notificação do loteador para regularização e demais providências jurídicas cabíveis**

O art. 38 da Lei Federal nº 6.766/1979 dispõe que o loteador ilegal pode ser notificado para cumprir as obrigações de registro ou execução de infraestrutura pelos promissários compradores dos lotes, que suspenderão os pagamentos das prestações devidas. O parágrafo 2º. do mesmo artigo dispõe que tal notificação pode ser feita pelo Município, ou pelo Ministério Público:

**Art. 38** - Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado ou notificado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta. (...)

§2º. A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, ou o Ministério Público, poderá promover a notificação ao loteador prevista no caput deste artigo.

#### **H - Execução de regularização com utilização do artigo 40 da Lei Federal nº 6.766/1979**

Nos termos do art. 40, citado no título deste ítem, caso desatendida pelo loteador a notificação, o Município tem a prerrogativa de regularizar o loteamento, para evitar lesão a seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos consumidores adquirentes:

**Art. 40** - A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

Ao assumir a regularização, o Município poderá, nos termos dos parágrafos 2º, 3º e 4º. do citado art. 40, acionar judicialmente o loteador, garantindo a execução do loteamento e a regularização da situação, com todos os instrumentos processuais cabíveis, inclusive para se ressarcir perante o loteador:

§2º. As importâncias despendidas pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, para regularizar o loteamento ou desmembramento, caso não sejam integralmente ressarcidas conforme o disposto no parágrafo anterior, serão exigidas na parte faltante do loteador, aplicando-se o disposto no art. 47 desta Lei.

§3º. No caso de o loteador não cumprir o estabelecido no parágrafo anterior, a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, poderá receber as prestações dos adquirentes, até o valor devido.

§4º. A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento, bem como o ressarcimento integral de importâncias despendidas, ou a despender, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

É sempre recomendável que o Município atue em parceria com o Ministério Público e o Cartório de Registro de Imóveis na identificação, na repressão e na regularização dos parcelamentos ilegais do solo. O loteamento irregular envolve aspectos penais, urbanísticos, consumeiristas, ambientais e registrais de interesse público, a reclamar ações rápidas, para que tenham um mínimo de eficácia. A assunção da regularização pelo Município, se adequada ao interesse público, deve se dar com a utilização dos instrumentos administrativos e processuais mais eficazes previstos na legislação. Para os fins do presente trabalho, entende-se por *"notificação do loteador e demais providências jurídicas cabíveis"*:

- 1) o imediato levantamento da situação fática e jurídica do assentamento irregular pela Procuradoria Municipal ou órgão responsável pelos procedimentos;
- 2) a articulação com os adquirentes dos terrenos, o Cartório de Registro de Imóveis e o Ministério Público, para uma tentativa de solução negociada da questão, onde se ofereça garantias patrimoniais para a regularização;

3) e, em seguida, no caso de insucesso de tal negociação, o imediato ingresso do Município em juízo, contra o loteador, com todas as providências acautelatórias pertinentes, visando assim assegurar a regularização efetiva.

Por “execução da regularização” entende-se, com base no art. 40 da Lei Federal no 6.766/1979, a aferição prévia do interesse público na assunção da regularização pelo Município, inclusive no tocante ao interesse social, com a utilização dos procedimentos ressarcitórios previstos na Lei Federal no 6.766/1979, tais como o levantamento de valores depositados por eventuais adquirentes de lotes, nos termos do par. 1º. do art. 40, além das demais medidas legais.

**I - Obtenção de escrituras por meio da aplicação do artigo 41 da Lei Federal nº 6.766/1979, da anuência do loteador ou da ação adjudicatória/outorga de escritura.**

Dispõe a Lei Federal nº 6.766/1979 que após a regularização do loteamento pela Prefeitura, o compromisso de compra e venda particular firmado pelos adquirentes, acompanhado dos comprovantes de pagamento ou depósito das prestações dos lotes, é hábil para a transferência dominial dos imóveis:

**Art. 41** - Regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, o adquirente do lote, comprovando o depósito de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado.

Na prática, verifica-se uma resistência dos registradores em relação a tais registros, na forma de exigências rigorosas quanto à prova da quitação total das parcelas, reconhecimento de firmas e alguns requisitos formais aplicáveis às escrituras públicas, nem sempre presentes nos documentos particulares, muitas vezes simples recibos ou “termos de reserva de lotes”, embora com natureza jurídica inequívoca de promessa de compra e venda, mormente se analisados à luz da legislação consumeirista.

Portanto, se mostra de grande importância a articulação entre Município e Cartórios de Registro de Imóveis, para que os procedimentos sejam discutidos e aperfeiçoados, facilitando a regularização fundiária dos loteamentos ilegais.

Todavia, ante a previsão legal do registro dos instrumentos, com menor onerosidade e maior agilidade que as escrituras públicas ou medidas judiciais de outorga de escrituras, tal registro deve ser buscado de forma prioritária, nos loteamentos ilegais onde a regularização coube ao Município.

Para os casos em que tal registro não se mostre possível, pode ser manejada a ação de outorga de escritura ou adjudicação dos lotes, tanto de forma individual quanto plúrima, podendo o Município contribuir com assistência técnica e jurídica, nos casos de interesse social. A obrigação de outorga de uma escritura é obrigação de fazer, na forma de manifestação de vontade. Negada tal manifestação de vontade pelo devedor da obrigação, a manifestação pode ser suprida por um mandado judicial, com os mesmos efeitos.

Portanto, nos casos em que se indica a tentativa do registro dos instrumentos, conforme o art. 41 da Lei Federal no 6.766/1979, o manejo da ação pertinente é alternativa sucessiva.

#### **J - Complementação da urbanização**

Quando da realização dos estudos de regularização fundiária é comum que a configuração final proposta para o assentamento resulte na demanda por complementação da urbanização, podendo incluir:

- 1) obras viárias, tanto de implantação de novas vias como de alargamento e urbanização de vias existentes, sejam veiculares ou de pedestre;
- 2) obras de saneamento, ligadas à complementação das redes existentes de drenagem de águas pluviais, esgotamento sanitário ou abastecimento de água;
- 3) obras de estabilização geotécnica, necessárias para recuperação de problemas de risco como processos erosivos, desmoronamento de encostas, deslizamento de blocos rochosos, solapamento de margens de córregos, entre outros;
- 4) obras de implantação de espaços públicos como praças, parques, jardins, largos, áreas de lazer etc.;
- 5) produção de novas unidades habitacionais para reassentamento de famílias a serem removidas no processo de regularização fundiária.

**K - Remoção de ocupação sob linha de transmissão, em faixas de domínio de rodovia/ferrovia/adutora/gasoduto/oleoduto, em área de risco ou por outros motivos: desadensamento, abertura ou alargamento de vias, implantação de redes de infraestrutura.**

Quando da realização dos estudos de regularização fundiária é comum que a configuração final proposta para o local resulte na demanda por remoção e reassentamento de famílias. Essas remoções podem ser motivadas por:

- 1) presença de elementos geradores de restrições legais à ocupação tais como linhas de transmissão, rodovias, ferrovias, adutoras, gasodutos, oleodutos, entre outros;
- 2) situações de risco geológico-geotécnico cuja resolução através de obras de estabilização geotécnicas ou monitoramento mostra-se inviável;
- 3) implantação das obras viárias, de saneamento, de estabilização geotécnica ou de implantação de espaços públicos em complementação à urbanização do local;
- 4) situações de insalubridade extrema no interior de quadras, principalmente no caso de vilas e favelas, onde o adensamento excessivo inviabiliza condições mínimas de iluminação e ventilação das edificações.

O percentual de famílias a serem removidas e reassentadas em cada local varia em função de fatores como o grau de adensamento e o nível de complexidade dos problemas de risco, de saneamento e de acessibilidade. Numa favela que apresente lotes muito pequenos e condições precárias de urbanização certamente o percentual de remoções será elevado. Por outro lado num loteamento que apresente lotes de grandes dimensões e boas condições de urbanização, faltando apenas a pavimentação das vias, por exemplo, é pequena a possibilidade de ser indicada uma remoção.

Uma diretriz que deve ser observada é a de promover alternativas de realocação que não impliquem na exclusão da família do local ou, no máximo, no seu entorno, pois as intervenções de regularização fundiária visam legalizar a permanência do morador em condições adequadas de moradia e não sua expulsão. Essas alternativas de reassentamento podem incluir, por exemplo, a produção de novas unidades habitacionais ou a aquisição de unidades habitacionais já existentes.

## **L - Aprovação inicial e registro de parcelamento e emissão de títulos de legitimação de posse**

Para efeito de regularização fundiária, promove-se uma aprovação inicial de parcelamento quando o assentamento formou-se sobre gleba ainda não parcelada. Para se efetivar uma aprovação inicial de parcelamento devem ser realizadas as seguintes atividades:

- 1) realização do “as built” das obras porventura realizadas por indicação dos estudos de regularização fundiária elaborados para o assentamento, que por sua vez considerou a legislação pertinente em vigência;
- 2) a partir do “as built”, elaboração dos projetos de parcelamento e demais documentos exigidos pelos órgãos públicos responsáveis pela aprovação do parcelamento;
- 3) obtenção da anuência de todos os proprietários cujos nomes constarem no registro da gleba ou, na impossibilidade desta, adoção de outras alternativas indicadas (ver letra I - Obtenção de escrituras por meio da aplicação do artigo 41 da 6766/79, da anuência do loteador ou da ação adjudicatória/outorga de escritura e letra P - Ação adjudicatória ou Usucapião individual) – com exceção do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária em áreas objeto de demarcação urbanística, cuja aprovação e registro independem da anuência do proprietário.
- 4) preparação de toda a documentação necessária para aprovação do parcelamento de acordo com as diretrizes básicas para o parcelamento do solo expedidas pela Prefeitura e também pelo Estado, se necessário;
- 5) tramitação do processo de aprovação de parcelamento pelas instâncias do Poder Público estadual e municipal, incluindo as responsáveis pelo licenciamento ambiental, se for o caso – destaca-se que na aprovação de parcelamento de interesse social, o licenciamento ambiental e a aprovação do parcelamento podem ser feitos conjuntamente, nos termos do par. único do art. 53 da Lei Federal no 11.977, de 07 de julho de 2.009;
- 6) aprovação final do parcelamento pela Prefeitura, após anuência do Estado, se necessária;
- 7) registro do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis dentro do prazo hábil.

Em geral, os instrumentos básicos exigidos pelo Poder Público para a aprovação do parcelamento são: documentação comprobatória da titularidade da gleba,

com as exceções apontadas; Anotações de Responsabilidade Técnica – ART pelos documentos técnicos apresentados; levantamento topográfico, plantas, memoriais justificativos e descritivos, bem como quadro com a descrição dos lotes e outros.

A aprovação de parcelamento tem como legislação de referência principal a Lei Federal nº 6.766/1979, alterada pela Lei Federal nº 9.785/1999, e instrumentos da legislação ambiental federal pertinente, tais como Resoluções do CONAMA, e o Código Florestal. No âmbito da legislação municipal a regularização se referencia em instrumentos como a Zona de Especial Interesse Social – ZEIS (ver letra A - Delimitação ou atualização da delimitação como ZEIS e procedimento de Demarcação Urbanística), para locais de interesse social, e a Operação Urbana Consorciada (ver letra Q - Operação urbana consorciada), para as demais situações.

Na regularização fundiária de interesse social, as normas da Lei Federal nº. 11.977/2009 sobrepõem-se às das Resoluções do CONAMA sempre que regularem matéria idêntica, tanto em razão do princípio da legalidade, que tem primazia face às resoluções do Conselho, quanto em razão das delegações legislativas ao CONAMA, contidas no Código Florestal, serem decorrentes de lei federal antecedente, derogadas por lei federal subsequente.

Sugere-se a aprovação do parcelamento do solo, na regularização fundiária de interesse social, em duas fases: uma fase preliminar, que equivalerá ao licenciamento ambiental, e uma fase final, já incorporadas as alterações no projeto preliminar, em razão da execução de eventuais obras de infra-estrutura.

Isto vale dizer que a aprovação do parcelamento e o licenciamento ambiental da intervenção para regularização fundiária podem ser feitos concomitantemente, com a participação do órgão ambiental municipal e do Conselho Municipal de Meio Ambiente. Sugere-se na primeira fase a aprovação de projetos preliminares pelo Município, com o licenciamento ambiental da intervenção, e na fase final a aprovação do projeto definitivo após a implementação de obras de infra-estrutura e superação de condicionantes para o parcelamento do solo, atendendo-se às exigências da lei federal e à hierarquização adequada das intervenções, conforme recomendem os estudos de regularização fundiária.

Nos termos do art. 47, IV da Lei Federal no 11.977/2009, legitimação de posse é “(...) o ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse.”. A legitimação de posse pressupõe: parcelamento de interesse social; averbação da demarcação urbanística na matrícula imobiliária dos imóveis abrangidos; registro do parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária.

Portanto, a emissão dos títulos de legitimação de posse pode ser efetivada após o registro do parcelamento, em complemento ao projeto de regularização fundiária (ver letra B - Estudos e projeto de regularização fundiária para o local), desde que averbada a demarcação urbanística.

Nos termos do art. 59 da Lei Federal no 11.977/2009, a legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo poder público, desde que:

- I - não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;
- II - não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente; e
- III - os lotes ou fração ideal não sejam superiores a 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados).

A comprovação dos itens I e II poderá se dar por declaração feita pelos interessados, sob pena de responsabilidade civil e criminal e revogação do título, em caso de falsa declaração.

#### **M - Aprovação e registro de modificação de parcelamento inicialmente aprovado e emissão de títulos de legitimação de posse**

Para efeito de regularização fundiária sustentável, promove-se uma modificação de parcelamento inicialmente aprovado quando o assentamento formou-se sobre área parcelada e sua configuração apresenta significativa desconformidade em relação ao parcelamento registrado no Cartório de Registro de Imóveis. Essa desconformidade deve ser avaliada quando da elaboração dos estudos de regularização fundiária, mediante a sobreposição do parcelamento de fato e do parcelamento registrado, a fim de se chegar à definição sobre a necessidade ou não de aprovação de

uma modificação. Para se efetivar uma modificação de aprovação inicial de parcelamento devem ser realizadas as seguintes atividades:

- realização do “as built” das obras porventura realizadas por indicação dos estudos de regularização fundiária elaborados para o local, que por sua vez considerou a legislação pertinente em vigência;
- a partir do “as built”, elaboração dos projetos de parcelamento e demais documentos exigidos pelos órgãos públicos responsáveis pela aprovação do parcelamento;
- aprovação de uma lei municipal desafetando as áreas caracterizadas como bens especiais ou de uso comum do povo (ver letra D - Estudos e projeto de regularização fundiária para o local ocupado), pois, em função das desconformidades existentes, é comum nesse tipo de situação a localização de partes de lotes ou lotes inteiros sobre áreas destinadas a vias ou afetadas como áreas verdes ou destinadas a equipamentos públicos;
- obtenção da anuência de todos os proprietários cujos nomes constarem no registro dos lotes ou, na impossibilidade desta, adoção de outras alternativas indicadas (ver letras I e P) - com exceção do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária em áreas objeto de demarcação urbanística, cuja aprovação e registro independem da anuência do proprietário;
- preparação de toda a documentação necessária para aprovação do parcelamento de acordo com as diretrizes básicas para o parcelamento do solo expedidas pela Prefeitura e pelo Estado, se necessárias;
- tramitação do processo de aprovação de parcelamento pelas instâncias do Poder Público estadual e municipal, incluindo as responsáveis pelo licenciamento ambiental, se for o caso – destaca-se que na aprovação de parcelamento de interesse social, o licenciamento ambiental e a aprovação do parcelamento podem ser feitos conjuntamente, nos termos do par. único do art. 53 da Lei Federal no 11.977, de 07 de julho de 2.009;
- aprovação final do parcelamento pela Prefeitura, após anuência do Estado, se necessária;
- registro do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis dentro do prazo hábil.

Em geral, os instrumentos básicos exigidos pelo Poder Público para a aprovação da modificação do parcelamento são: documentação comprobatória da titularidade dos lotes e demais áreas internas ao loteamento original; Anotações de

Responsabilidade Técnica – ART pelos documentos técnicos apresentados; levantamento topográfico, plantas, memoriais justificativos e descritivos, bem como quadro com a descrição dos lotes e outros.

A aprovação de parcelamento tem como legislação de referência principal a Lei Federal nº 6.766/1979, alterada pela Lei Federal nº 9.785/1999, e instrumentos da legislação ambiental federal pertinente, tais como Resoluções do CONAMA, como por exemplo a de Nº 369/2006, e o Código Florestal. No âmbito da legislação municipal a regularização se referencia em instrumentos como a Zona de Especial Interesse Social – ZEIS (ver letra A - Delimitação ou atualização da delimitação como ZEIS e procedimento de Demarcação Urbanística), para assentamentos de interesse social, e a Operação Urbana Consorciada (ver letra Q - Operação urbana consorciada), para os demais locais ocupados. Na regularização fundiária de interesse social, as normas da Lei Federal no 11.977/2009 sobrepõem-se às das Resoluções do CONAMA sempre que regularem matéria idêntica, tanto em razão do princípio da legalidade, que tem primazia face às resoluções do Conselho, quanto em razão das delegações legislativas ao CONAMA, contidas no Código Florestal, serem decorrentes de lei federal antecedente, derogadas por lei federal subsequente.

Sugere-se a aprovação do parcelamento do solo, na regularização fundiária de interesse social, em duas fases: uma fase preliminar, que equivalerá ao licenciamento ambiental, e uma fase final, já incorporadas as alterações no projeto preliminar, em razão da execução de eventuais obras de infra-estrutura. Isto vale dizer que a aprovação do parcelamento e o licenciamento ambiental da intervenção para regularização fundiária podem ser feitos concomitantemente, com a participação do órgão ambiental municipal e do Conselho Municipal de Meio Ambiente. Sugere-se na primeira fase a aprovação de projetos preliminares pelo Município, com o licenciamento ambiental da intervenção, e na fase final a aprovação do projeto definitivo após a implementação de obras de infra-estrutura e superação de condicionantes para o parcelamento do solo, atendendo-se às exigências da lei federal e à hierarquização adequada das intervenções, conforme recomendem os estudos de regularização fundiária. Nos termos do art. 47, IV da Lei Federal nº 11.977/2009, legitimação de posse é “(...) o ato do poder público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse.”. A

legitimação de posse pressupõe: parcelamento de interesse social; averbação da demarcação urbanística na matrícula imobiliária dos imóveis abrangidos; registro do parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária. Portanto, a emissão dos títulos de legitimação de posse pode ser efetivada após o registro do parcelamento, em complemento ao projeto de regularização fundiária (ver letra B - Estudos e projeto de regularização fundiária para o local), desde que averbada a demarcação urbanística. Nos termos do art. 59 da Lei 11.977, a legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo poder público, desde que:

I - não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;

II - não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente;

III - os lotes ou fração ideal não sejam superiores a 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados). A comprovação dos itens I e II poderá se dar por declaração feita pelos interessados, sob pena de responsabilidade civil e criminal e revogação do título, em caso de falsa declaração.

#### **N - Transferência de lotes em favor dos ocupantes**

Serão aqui tratados três instrumentos de transferência de lotes em favor dos ocupantes: Concessão de Direito Real de Uso – CDRU, doação e compra e venda. Concessão de Direito Real de Uso – CDRU

Na titulação de ocupantes de áreas públicas em programas de regularização fundiária sustentável, um dos instrumentos mais utilizados é a Concessão de Direito Real de Uso – CDRU, que é:

(...) é o contrato pelo qual a Administração transfere o uso remunerado ou gratuito de terreno público a particular, como direito real resolúvel, para que dele se utilize em fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo ou qualquer outra exploração de interesse social.

Foi criada, como contrato instituidor de direito real pelo Decreto-Lei N° 271, de 28 de fevereiro de 1967. A concessão pode ser gratuita ou onerosa, por tempo determinado ou indeterminado, individual ou coletiva. Embora não transfira a propriedade do bem e seja resolúvel, inclusive por descumprimento de obrigações pelo

concessionário, é uma forma de alienação de bem público, razão pela qual deve ser precedida por autorização legislativa, avaliação e licitação, nos termos da Lei das Licitações, dispensada esta na regularização fundiária de interesse social, como demonstrado anteriormente. A CDRU pode ser contratada por instrumento público ou particular, ou por simples termo administrativo, e será inscrita e cancelada em livro especial. Como direito real, deve ser inscrita no Cartório de Registro de Imóveis.

A CDRU, quando utilizada na regularização fundiária de interesse social, geralmente contém cláusulas resolutivas expressas nos casos de utilização diversa da habitação, alienação, locação e outras destinações dadas ao imóvel, que contrariem o interesse público ou que permitam a apropriação do investimento público feito no local por particulares, que não se enquadrem no perfil dos beneficiários dos programas.

### **Doação**

A doação é também um instrumento utilizado para a titulação de ocupantes de áreas públicas em programas de regularização fundiária. É o contrato pelo qual uma pessoa (doador) transfere a outra (donatário) um bem de seu patrimônio (imóvel, no caso), por liberalidade.

A doação pode ser pura ou com encargo. O encargo consiste em determinações feitas pelo doador, obrigações a serem cumpridas pelo donatário, que embora restrinjam a vantagem advinda a este com o contrato, não excluem seu caráter de liberalidade.

Sendo uma forma de alienação de bem público, deve ser precedida por autorização legislativa, avaliação e licitação, nos termos da Lei das Licitações, dispensado o certame na regularização fundiária de interesse social, como já demonstrado acima.

Pode ser contratada por escritura pública ou particular, nas alienações de imóveis com valor inferior a 30 salários mínimos, segundo o art. 108 do Código Civil Brasileiro. Para a efetiva transferência da propriedade do bem, é essencial que seja registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Quando utilizada na regularização fundiária de interesse social, a doação geralmente é celebrada com encargos, proibindo ou restringindo, sob pena de resolução do contrato, a utilização do bem doado para fins não residenciais ou que favoreçam a apropriação do investimento público feito no local por particulares, que não se enquadrem no perfil dos beneficiários dos programas.

### **Compra e venda**

Outro instrumento utilizado para a titulação de ocupantes de áreas públicas em programas de regularização fundiária sustentável é o contrato de compra e venda, seja sob a forma de instrumento particular, seja mediante escritura pública. É o contrato em que uma pessoa (vendedor) se obriga a transferir a outra (comprador) a propriedade de um bem (imóvel, no caso), mediante o pagamento de certo preço em dinheiro. Sendo uma forma de alienação de bem público, deve ser precedida por autorização legislativa, avaliação e licitação, nos termos da Lei das Licitações, dispensada esta na regularização fundiária de interesse social, como já demonstrado acima.

Pode ser contratada por escritura pública ou particular, nas alienações de valor inferior a 30 salários mínimos, como disposto no art. 108 do Código Civil Brasileiro. Para a efetiva transferência da propriedade do bem, é essencial que seja registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Quando utilizada na regularização fundiária de interesse social, a compra e venda geralmente contém cláusulas resolutivas expressas, nos casos de utilização diversa da residencial ou que permitam a apropriação do investimento público feito no local por particulares, que não se enquadrem no perfil dos beneficiários dos programas.

### **O - Dissolução de condomínio decorrente de sentença de Usucapião de acordo com o parcelamento aprovado**

Observa-se que a Usucapião coletiva resulta num condomínio indiviso sobre a área usucapida. Todos os condôminos passam a ter fração ideal idêntica sobre a totalidade do terreno. Nos termos do parágrafo 4º. do art. 10 do Estatuto da Cidade, tal condomínio pode ser posteriormente dissolvido, no caso de urbanização do terreno.

Observa-se também que a Usucapião plúrimo, embora não resulte num condomínio indiviso, assegura aos autores o domínio de uma área em geral contígua, cujo parcelamento de fato é, via de regra, diverso da situação jurídica.

Em ambas as situações, a segurança da posse mediante a aquisição do domínio por Usucapião, sem subdivisão jurídica da terra, resolve apenas parcialmente o problema fundiário. Portanto, a diretriz do presente trabalho, no tocante ao Usucapião como instrumento de regularização fundiária, é sempre buscar a individualização jurídica, através do planejamento do parcelamento do solo, ao fim dos processos judiciais de Usucapião, de forma a assegurar a cada família a matrícula imobiliária respectiva, e ao Município a obediência a padrões urbanísticos legais.

O planejamento prévio pode se dar com a celebração de um termo de acordo, entre a Prefeitura e os possuidores, onde se concorda previamente com uma planta de lotes e áreas públicas, que orientará o futuro parcelamento do solo, prometendo os possuidores previamente, de forma irrevogável, a futura outorga das áreas públicas ao Município e o respeito aos limites e confrontações da planta, que refletirá as posses atuais, com as futuras obras e alterações eventualmente necessárias, e orientará a conformação dos futuros lotes. Assim sendo, quando das sentenças individuais de áreas contíguas ou sentenças coletivas, respectivamente de ações plúrimas ou coletivas, poder-se-á dissolver eventuais condomínios e orientar o parcelamento do solo com planejamento, a partir do compromisso assumido anteriormente.

A dissolução do condomínio indiviso resultante de Usucapião coletivo e a outorga de áreas particulares e públicas pelos autores de ações plúrimas poderá se dar mediante escritura pública.

#### **P - Ação adjudicatória ou Usucapião individual**

Os instrumentos “ação adjudicatória” e “Usucapião individual” foram apresentados anteriormente neste documento, respectivamente como letras C - Usucapião e I - Obtenção de escrituras por meio da aplicação do artigo 41 da Lei Federal nº 6766/79, da anuência do loteador ou da ação adjudicatória/outorga de escritura. Sua reapresentação como letra P visa destacar que representam uma

alternativa diante da impossibilidade da obtenção de escrituras por meio da anuência do proprietário ou da aplicação do art. 41 da Lei Federal nº 6.766/1979, caminhos que devem ser tentados prioritariamente.

### **Q - Operação urbana consorciada**

A Operação Urbana Consorciada foi um dos instrumentos urbanísticos destacados pelo Estatuto da Cidade, que a ele dedicou a Seção X do Capítulo II dos Instrumentos da Política Urbana. Segundo o Estatuto da Cidade no § 1º de seu art. 32: Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Entre outras medidas, poderá ser prevista na Operação Urbana Consorciada a “(...) modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente.”, o que viabiliza sua utilização em processos de regularização de parcelamentos.

Visando a regularização fundiária de determinado local, a Operação Urbana Consorciada deve propor a modificação de normas de parcelamento mediante uma contrapartida em forma de recursos financeiros, bens ou serviços. A contrapartida será aplicada pelo Poder Público municipal exclusivamente na própria área em questão, no sentido de corrigir ou minimizar o impacto decorrente da desconformidade em relação à legislação urbanística originalmente existente.

A Operação Urbana Consorciada deve ser aprovada por lei específica baseada num plano contendo, no mínimo, segundo o art. 33 do Estatuto da Cidade:

- I - definição da área a ser atingida;
- II - programa básico de ocupação da área;
- III - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

IV - finalidades da operação;

V - estudo prévio de impacto de vizinhança;

VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I e II do § 2º do art. 32 desta Lei;

VII - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

Sendo assim, recomenda-se aqui, neste Plano Municipal de Regularização Fundiária, a utilização da Operação Urbana Consorciada como estratégia para a regularização fundiária dos locais que não apresentam predominância de população de baixa renda, portanto não podem ser caracterizados como de interesse social nem podem ser delimitados como AEIS.

**R** - Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis n<sup>os</sup> 8.629, de 25 de fevereiro de 1993 \_13.001, de 20 de junho de 2014 \_11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011 \_10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória n<sup>o</sup> 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis n<sup>o</sup> 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar n<sup>o</sup> 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei n<sup>o</sup> 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências

A regularização fundiária no município de Primavera do Leste – MT seguirá a Legislação Municipal.

### 3.2. Proposta de Medidas e Instrumentos por Local Irregular

Para a indicação das estratégias possíveis de regularização fundiária definida para cada local estudado adotou-se uma metodologia constituída basicamente de dois passos:

- 1) enquadramento de cada assentamento por tipologia ou subtipologia;
- 2) definição de uma ou mais sequências de medidas e instrumentos, representadas por letras conforme o item 3.1 deste documento, por tipologia ou subtipologia, adequando, assim, uma estratégia a cada situação identificada. A ordem das letras dentro de cada sequência indica a ordem em que as medidas e os instrumentos propostos devem ser utilizados no processo de regularização. Da mesma forma, quando existem duas ou mais sequências indicadas para uma mesma situação, indicando que há mais de uma opção de combinações de medidas e instrumentos naquele caso, essas sequências são apresentadas em ordem de prioridade de cima para baixo, em função do grau de facilidade ou complexidade de cada uma.

Desta maneira, a recomendação é que se tente a primeira opção e, caso ela não se viabilize, passa-se então para a segunda e assim por diante. No caso dos locais ocupados em Zona Rural a regularização fundiária está vinculada a uma alteração do perímetro urbano que consta do Plano Diretor do Município. Nos termos da Lei Federal nº 6.766/1979, só é permitido o parcelamento do solo para fins urbanísticos nas áreas urbanas e de expansão urbana, definidas nos Planos Diretores e legislação municipal complementar: Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

O ordenamento do solo nas áreas rurais sujeita-se ao Estatuto da Terra<sup>11</sup>, que regulamenta a subdivisão da terra. Conforme o art. 65 do Estatuto da Terra, nenhum imóvel poderá ser subdividido em área menor à do módulo rural:

**Art. 65.** O imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural.

O módulo rural é conceituado pelo próprio Estatuto da Terra, no art. 4º:

**Art. 4º** - Para os efeitos desta Lei, definem-se: (...)

II - "Propriedade Familiar", o imóvel rural que, direta e pessoalmente explorado pelo agricultor e sua família, lhes absorva toda a força de trabalho, garantindo-lhes a subsistência e o progresso social e econômico, com área máxima fixada para cada região e tipo de exploração, e eventualmente trabalho com a ajuda de terceiros;

III - "Módulo Rural", a área fixada nos termos do inciso anterior;

A Lei Federal no 5.868/1972, no seu art. 8º trouxe uma nova figura jurídica ao lado do módulo rural – a fração mínima de parcelamento, dispondo:

**Art. 8º** - Para fins de transmissão, a qualquer título, na forma do Art. 65 da Lei número 4.504, de 30 de novembro de 1964, nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em área de tamanho inferior à do módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento fixado no § 1º deste artigo, prevalecendo a de menor área. § 1º - A fração mínima de parcelamento será:

- a) o módulo correspondente à exploração hortigranjeira das respectivas zonas típicas, para os Municípios das capitais dos Estados;
- b) o módulo correspondente às culturas permanentes para os demais Municípios situados nas zonas típicas A, B e C;
- c) o módulo correspondente à pecuária para os demais Municípios situados na zona típica D. Portanto, atualmente o imóvel rural somente pode ser subdividido com base nas normas supratranscritas, contidas na legislação agrária, ou seja, em áreas iguais ou maiores que a fração mínima de parcelamento, que é definida pelo Instituto de Colonização e Reforma Agrária - INCRA para cada região. Para a aplicação da legislação urbanística na ordenação dos espaços habitáveis, é necessário que a legislação municipal contemple a área em questão como urbana ou de expansão urbana.

A alteração perímetro urbano deve ser avaliada no âmbito do processo de revisão do Plano Diretor, obrigatoriamente pautado pela participação da sociedade civil por exigência do estatuto da Cidade. No caso de Primavera do Leste, identificou-se situações de ocupações com características urbanas na Zona Rural entre os estudados no âmbito deste trabalho.

As estratégias por assentamento estão indicadas sinteticamente no Quadro 5, apresentado a seguir, para todo o universo de locais estudados divididos por tipologias e subtipologias.

Na sequência do Quadro 5 são apresentadas fichas específicas por locais ocupados contendo as informações básicas sobre cada um e as estratégias de regularização possíveis representadas pelas sequências de medidas e instrumentos representados por letras. As informações básicas se dividem entre os aspectos gerais, aspectos sócioeconômico-organizativos, aspectos físico-ambientais e aspectos jurídico-legais.

As informações básicas referentes aos aspectos sócio-econômico-organizativos abordam:

- 1) a faixa de renda familiar predominante no assentamento;
- 2) a presença de associação comunitária;
- 3) o porte do assentamento - pequeno, médio ou grande - segundo o número de domicílios, considerando a especificidade da realidade do Município.

As informações básicas referentes aos aspectos físico-ambientais abordam:

- 1) se as condições são insatisfatórias no que se refere aos sistemas viário, de esgotamento sanitário, de abastecimento de água e de drenagem de águas pluviais;
- 2) se há presença de áreas de risco;
- 3) se a indicação a predominância é de edificações de padrão construtivo precário.

As informações básicas referentes aos aspectos jurídico-legais abordam:

- 4) a condição de propriedade da área, se pública e/ou privada;
- 5) a presença de elementos geradores de restrição legal à ocupação e, caso haja, de que tipo, incluindo APP, faixas de domínio ou localização em área rural;
- 6) se o parcelamento é registrado;
- 7) o tempo de formação do aglomerado, de modo a aferir se é viável ou não a aplicação de instrumentos como Usucapião em suas diversas modalidades, no caso de áreas privadas, ou se são passíveis de aplicação da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, no caso de áreas públicas.

## TIPOLOGIA

TIPOLOGIA	SUBTIPOLOGIA	MEDIDAS	NUCLEOS URBANOS	
NUCLEOS URBANOS	Núcleo Urbano em Área Particular Parcelada	A, B, F, J, K, L, N ou A, B, C, J, K, L, O ou A, B, E, J, K, M, N, R	01	Colônia Russa I e II
			02	Vila União
			03	Comunidade Carazinho
			04	Assentamento Novo Progresso
			05	Núcleo atrás do Condomínio TUIUIU
			06	Núcleo Rural destinado a produção de hortifrutigranjeiros, próximo ao trevo da MT 130 e estrada da Vila União
LOTEAMENTO PRIVADO IRREGULAR	Loteamento Privado não Aprovado com ou sem Infraestrutura Completa	A, G, B, F, J, K, L, N ou A, G, B, F, J, K, H, L, I ou A, G, B, F, C, J, K, L, O, R	06	Solicitar Lista de Loteamentos Irregulares no departamento da Prefeitura Municipal responsável pela aprovação de Loteamentos
NÚCLEO OU MORADIA EM ÁREA PÚBLICA	Ocupações coletivas ou Individuais	A, B, J, K, L, N ou A, B, J, K, D, L, N, R	07	Santa Clara, Parma Vida, Jaime Campos, Jardim Progresso, Vila Popular, Avenida São Paulo etc.....
LOTES EM LOTEAMENTOS APROVADOS, DESMEMBRADOS DE FORMA IRREGULAR ATÉ O ANO DE DEZEMBRO DE 2016.	Proprietários que dividiram seus Lotes de forma irregular	M, R	08	Regularização conforme solicitação do interessado e vistoria no local.
VIAS PÚBLICAS EXECUTADAS DIFERENTE DO PROJETO APROVADO	Logradouros Públicos (Pista de Rolamento, Canteiros, Centrais, Passeios, rotatórias, etc.)	Usar as letras necessárias	09	Fazer levantamento através do setor responsável, elaborar Novo projeto “as built” conforme executado e também regularizar as propriedades que fazem limites com essas vias que venham apresentar áreas e dimensões diferentes do aprovado devido o traçado do “as built” da via.
ÁREAS PARTICULARES CONSIDERADA DESTINOS TURÍSTICO	Empreendimentos particulares com fins turísticos (Urbano ou Rural) Chácaras recreio, lagoa Azul, Pesqueiros, Parks, Balneários, cachoeiras mirantes, empreendimentos que fornecem produtos artesanais e cultural	A, G, B, F, J, K, L, N ou A, G, B, F, J, K, H, L, I ou A, G, B, F, C, J, K, L, O, R	10	Locais Indicados pelo Setor responsável

Quadro 3

FICHA DE PROPOSTA DE MEDIDAS E INSTRUMENTOS POR SITUAÇÕES IRREGULARES							
Nome do Local				Numero			
Tipologia							
Subtipologia							
ASPECTOS SÓCIO-ECONÔMICOS							
Renda familiar Predominante	Até 3 SM		Obs:	Tamanho do Núcleo	Pequeno		OBS
	De 3 a 5 SM				Médio		
	Acima de 6 SM				Grande		
ASPECTOS URBANÍSTICO-AMBIENTAIS				ASPECTOS JURIDICO-LEGAIS			
NÍVEL DE COMPLEXIDADE FÍSICA				Aspecto		Avaliação	
Aspecto		Avaliação: Satisfatória, Insatisfatória, Inexistente.		Propriedade - (Privada ou Pública)			
Sistema Viário				Registro Legal			
Esgotamento Sanitário				Parcelamento Aprovado			
Abastecimento de água				Tempo de Ocupação Área Privada	Inferior a 5 anos		
Drenagem					5 anos ou mais		
Área de risco					10 anos ou mais		
Padrão construtivo predominante					15 anos ou mais		
Obs:					20 anos ou mais		
Obs:					Anterior de Dezembro de 2016		
Total		Tempo de Ocupação área Pública anterior a Dezembro de 2016					
MEDIDAS PARA REGULARIZAÇÃO (Letra ou Observação)							

Quadro 4

**LEGENDA DE MEDIDAS E INSTRUMENTOS**

A	Delimitação ou atualização da delimitação como ZEIS ou similar e procedimento de Demarcação Urbanística	G	Notificação do loteador para regularização e demais providências jurídicas cabíveis	M	Aprovação e registro de modificação de parcelamento inicialmente aprovado e emissão de títulos de legitimação de posse
B	Estudos e projeto de regularização fundiária para o assentamento	H	Execução de regularização com utilização do artigo 40 da Lei 6766.	N	Transferência de lote em favor dos ocupantes por meio da aplicação da CDRU Transferência de lote em favor dos ocupantes por doação. Transferência de lote em favor dos ocupantes por compra e venda
C	Usucapião	I	Obtenção de escrituras por meio da aplicação do artigo 41 da 6766/79, da anuência do loteador ou da ação adjudicatória/outorga	O	Dissolução de condomínio decorrente de sentença de Usucapião de acordo com o parcelamento aprovado
D	Desafetação	J	Complementação da urbanização	P	Ação adjudicatória ou Usucapião individual
E	Desapropriação	K	Remoção de Ocupação	Q	Operação urbana consorciada
F	Negociação com o proprietário para regularização do loteamento ou transferência da área para o Município, inclusive por meio de dação em pagamento ou para associação de moradores.	L	Aprovação inicial e registro de parcelamento e emissão de títulos de legitimação de posse	R	Lei Federal 13.465 de 2017 e Lei Municipal de Primavera do Leste MT.

Quadro 5

#### **4. PROPOSTA DE ÁREAS PARA REASSENTAMENTO DE POPULAÇÃO MORADORA DE ÁREA DE RISCO BR 070, ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE E ÁREA DE RISCO PASSÍVEIS DE REGULARIZAÇÃO.**

Tendo como base os estudos realizados no âmbito deste Plano, estima-se que pelo menos cerca de 250 domicílios, localizados em lugares diferentes, deverão ser removidos no Município (ver Tabela 1) em função da presença de faixa de domínio de APPs e Área de Encosta ou de Risco. Em que pese ser este um número indicativo, uma vez que somente quando da elaboração dos estudos específicos de cada Local se chegará a um nível maior de precisão, ele mostra a ordem de grandeza da demanda por remoções e reassentamentos vinculados aos processos de urbanização e regularização fundiária dos locais irregulares.

##### **Estimativa de Demanda por Remoção nos Locais Irregulares; Número e Locais**

<b>Número</b>	<b>BR070 – APPs – Área de Encosta</b>	<b>Estimativa de domicílios</b>
<b>250</b>	<b>Perímetro Urbano</b>	<b>250 ( foram retiradas 63 destas 25 receberam casas)</b>
	<b>Total</b>	<b>187</b>

Quadro 6

Diante dessa demanda, a indicação de alternativa de área para a produção de novas unidades habitacionais para reassentamento, a ser apresentada a seguir, leva em consideração as seguintes diretrizes:

1) localização o mais próximo possível do local de remoção, a fim de que não sejam rompidos os vínculos sociais existentes na origem e de forma a minimizar o impacto urbano;

2) indicação de área inserida ou pelo menos contígua à malha urbana, com priorização de loteamentos já implantados total ou parcialmente desocupados, de forma a evitar a expansão da malha urbana e propiciar o aproveitamento da estrutura já existente;

3) zoneamento compatível com o uso habitacional para garantia do cumprimento da função social da propriedade definida pela legislação local;

4) utilização de tipologia edilícia compatível com o contexto local.

Considerando as ressalvas e as diretrizes acima colocadas, será necessário uma área parcelada que pode ser utilizada para atender à demanda de remoção. Para calcular a capacidade desta área em termos de produção de unidades habitacionais considera-se que: Quando destinados a programas de urbanização específica ou parcelamento do solo de interesse social a ser implantado sob exclusiva iniciativa e responsabilidade da Prefeitura Municipal, poderá ser utilizado lote mínimo de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada principal de no mínimo 08 (oito) metros. Sendo assim, para fins de cálculo adotou-se como referência a implantação de uma unidade habitacional por lote de 125,00 m<sup>2</sup>.

Apesar da apresentação de uma proposta de área para produção habitacional, não pode ser descartada a utilização de lotes vazios localizados no interior do próprio Loteamento ou Área adjacente gerador de demanda por remoção. A adoção dessa medida certamente é a que melhor atende aos interesses das próprias famílias.

Recomenda-se também que as remoções aconteçam de forma vinculada ao tratamento das áreas remanescentes, destinando-as para a criação de novos espaços livres de uso público ou para a implantação de equipamentos coletivos, contribuindo assim para diminuir a densidade bruta e melhorar as condições de habitabilidade no local de origem. Por fim, ainda como uma recomendação, é desejável que sejam oferecidas outras opções para as famílias removidas, complementares à do reassentamento em unidades habitacionais produzidas pelo Poder Público, que viabilizem também como alternativa de reassentamento a aquisição de moradias existentes. A adoção de tal medida pode propiciar uma oportunidade para a utilização do estoque de domicílios vagos da cidade e diluir o impacto urbano do processo de reassentamento.

## Áreas identificadas para realocação



Figura 11 - 01 Rua D



Figura 12 - 2 Gnoato Encosta



Figura 13 – 3 Pioneiro Encosta



Figura 14 - 4 AV. Ângelo Ravanello



Figura 15 - AV. Avenida Belo Horizonte próxima a BR 070



Figura 16 - AV. Dos Trabalhadores praça publica



Figura 17 - Faixa de ações de proteção do Projeto habitacional Guterres

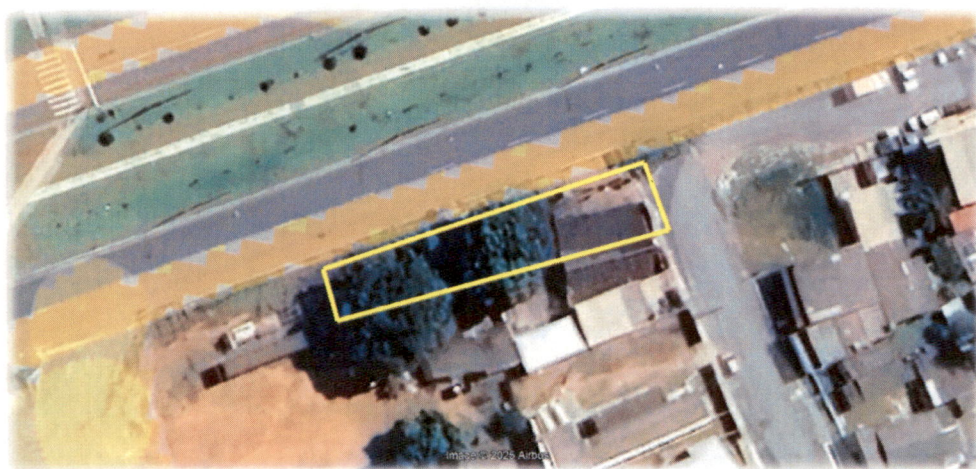


Figura 18 - Área de atuação e interesse do DENIT

## **5. ESTRATÉGIAS GERAIS PARA A POLÍTICA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA MUNICIPAL**

Embora diversos fatores contribuam para a formação da ilegalidade urbana este fenômeno está, antes de mais nada, vinculado de forma estrutural à lógica excludente dos modelos de desenvolvimento econômico e urbano vigentes no Brasil. Sendo assim, em que pese os grandes avanços observados no âmbito institucional em termos de política urbana e habitacional, trata-se de um processo que gera continuamente, em menor ou maior grau, o adensamento ou a expansão dos assentamentos irregulares existentes bem como o surgimento de novos assentamentos à margem da técnica e da lei, com todos os impactos sociais e ambientais decorrentes.

Diante dessa constatação conclui-se que as estratégias gerais para a formulação e implementação de uma política municipal de regularização fundiária municipal devem incluir não somente medidas curativas, visando à legalização do universo de Locais habitados de forma irregular já existente, mas também preventivas, visando à redução progressiva do ritmo do processo de formação da ilegalidade. Este item será desenvolvido em duas partes, sendo uma dedicada à descrição das medidas preventivas propostas e outra voltada à apresentação de uma proposta de hierarquização dos locais irregulares para orientar a administração pública municipal e as comunidades em relação a uma ordem de prioridade para implementação de medidas de regularização fundiária nos locais irregulares, tendo em vista a impossibilidade financeira e operacional de se atacar simultaneamente todo o universo composto por essas áreas. Para o melhor desempenho dos trabalhos de regularização fundiária no município de

Primavera do Leste - MT recomenda-se a existência de uma Secretaria de Habitação e Regularização fundiária na sua estrutura administrativa.

### **5.1 Medidas Preventivas**

#### Promoção de ações de educação urbana

A população deve ser sensibilizada e conscientizada em relação à questão da ilegalidade urbana e seus impactos sobre a qualidade de vida da cidade. Essa medida pode ser eficaz não somente do ponto de vista da defesa do consumidor como também no sentido de favorecer a cooperação da população na prevenção à ilegalidade urbana em apoio à atuação da administração municipal.

As ações de educação urbana podem envolver, entre outros:

- 1) campanhas de informação, com distribuição de cartilhas, folders etc. e publicidade veiculada na mídia;
- 2) promoção de cursos e palestras voltados para segmentos da sociedade civil;
- 3) inserção deste tipo de tema no conteúdo ministrado em escolas públicas.

#### **Intensificação da fiscalização de obras**

Apesar das dificuldades operacionais enfrentadas em geral pelos municípios no que se refere ao serviço de fiscalização de obras, acredita-se na possibilidade de incrementá-lo por meio de parcerias não somente com a própria população, sensibilizada por meio das atividades educativas acima citadas, como com outras instituições públicas. Uma das formas de se obter essa colaboração por parte da população é a criação de um serviço do tipo “disque-denúncia”, por exemplo, especificamente voltado para coibir a atuação de loteadores clandestinos. Um Fiscal no setor de engenharia que pode atuar como parceira na fiscalização de obras, até pelo fato de incorporar essa atribuição entre suas competências.

Uma articulação nesse sentido pode ser firmada com a finalidade de reforçar o potencial da Prefeitura de cobertura de fiscalização no âmbito do território municipal.

Realização de parcerias para encaminhamento de medidas contra o loteador ilegal ou clandestino

Quando se recomenda aqui medidas contra o loteador ilegal ou clandestino, tais providências podem compreender, entre outras:

- 1) notificação conjunta de todos os loteadores privados envolvidos na promoção de loteamentos irregulares, promovida por meio de parceria entre Prefeitura e Ministério Público, cobrando o cumprimento das obrigações definidas em lei; este procedimento pode constituir uma ação eficaz para colocar os loteadores dispostos a cooperar num processo de negociação para fins de regularização fundiária dos assentamentos envolvidos;
- 2) ações em articulações com a Polícia Ambiental (Quando houver), o Registro de Imóveis, as lideranças comunitárias e os órgãos de defesa do consumidor, entre outros parceiros;
- 3) aplicação de multas, propositura das ações cabíveis e demais providências previstas em lei e eleitas pelo Município na abordagem dos casos concretos.

### **Combate à especulação imobiliária**

Entre as práticas que resultam da lógica excludente do desenvolvimento urbano e que mais contribuem para a formação da ilegalidade urbana está a especulação imobiliária, que promove a valorização dos imóveis residenciais e com isso impossibilita cada vez mais o acesso à moradia digna por parte das famílias de baixa renda. Através da regulamentação e aplicação de instrumentos previstos no Estatuto da Cidade para esta finalidade, desde que inseridos no Plano Diretor, a administração municipal pode combater esta prática e com isso contribuir para o controle da valorização dos imóveis no mercado imobiliário de forma que cada vez menos famílias de baixa renda necessitem de alternativas informais para resolução de seu problema de moradia.

Adequação de exigências legais e de procedimentos administrativos para aprovação de parcelamentos e edificações / Criação de serviços públicos de assistência técnica

Um dos motivos que desestimulam ou mesmo impedem o ingresso na formalidade urbana é, em alguns casos, o rigor excessivo por parte dos gestores públicos no cumprimento de exigências legais e de procedimentos administrativos para se aprovar parcelamentos e edificações. Tal rigor pode eventualmente, por um lado, extrapolar o necessário para se garantir uma qualidade de vida adequada e, por outro lado, estar muito distante da realidade e da capacidade de atendimento da maior parte da população. Diante desse quadro coloca-se como uma medida possível a adequação das exigências legais e de procedimentos administrativos vigentes no sentido de compatibiliza-las com a realidade local e tornar possível para uma parcela maior da população e dos agentes sociais a inserção na formalidade urbana.

Nesse processo de estímulo à regularidade certamente é de extrema importância o acesso a serviços públicos de assistência técnica, gratuito ou subsidiado, nas áreas de engenharia e arquitetura. Essa medida garante o apoio de profissionais à população de baixa renda por exemplo na escolha do imóvel, na elaboração e aprovação de projetos, na execução da obra e na captação de financiamento, ampliando dessa forma a possibilidade dos beneficiários resolverem seus problemas de moradia dentro da lei e da técnica. Esse tipo de serviço público pode ser garantido por meio de parcerias da Prefeitura com instituições de ensino ou ligadas a categorias profissionais, por exemplo, de forma a potencializar sua capacidade operacional e ampliar a abrangência da cobertura.

Produção e financiamento habitacional para a baixa renda / Promoção da inserção socioeconômica da população de baixa renda

Uma das principais causas da formação da ilegalidade urbana é justamente a impossibilidade de acessar a moradia digna através do mercado imobiliário convencional por parte de uma grande parcela da população, tanto em função do alto valor dos imóveis e por outro lado em função da baixa renda das famílias que compõem este segmento. Sendo assim, a produção de habitação de interesse social e a disponibilidade de financiamento habitacional subsidiado, por um lado, e a promoção de ações de **socioeconômica** no âmbito das políticas públicas, por outro lado, podem ajudar a resolver o problema.

## **5.2 Hierarquização dos Locais de Moradias Irregulares para fins de Implementação de Medidas de Regularização Fundiária**

A medida curativa proposta é a criação de um programa municipal de regularização fundiária, vinculado à política municipal de habitação. Para sua implementação propõe-se, então, o estabelecimento de uma ordem de prioridade dos locais para fins de atendimento. Tal proposta considerou os critérios descritos a seguir, expostos em ordem de importância em relação ao peso de sua participação nessa hierarquização:

- 1) Em primeiro lugar, considerou-se a faixa de renda familiar predominante da população moradora, priorizando em ordem decrescente os locais irregulares com predominância de famílias com renda de até três salários mínimos, de três a cinco salários mínimos e acima de seis salários mínimos. Tal critério se justifica pelo viés da maior carência, uma vez que quanto menor a faixa de renda predominante maior é a dependência da população moradora em relação ao Poder Público para resolução de seu problema de moradia.
- 2) Em segundo lugar considerou-se o porte dos locais, de acordo com o número estimado de seus domicílios, priorizando em ordem decrescente os de porte pequeno, médio e grande. Tal critério se justifica pelo viés da maior facilidade de intervenção, uma vez que quanto menor o porte menos complexo, moroso e oneroso é o processo de regularização fundiária, garantindo à administração municipal mais chances de realmente efetivar uma política pública.
- 3) Em terceiro lugar considerou-se o nível de complexidade físico-ambiental dos locais irregulares, priorizando em ordem decrescente os que concentram menos problemas no que se refere a sistema viário, infraestrutura de saneamento, áreas de risco e padrão construtivo das edificações. Tal critério se justifica pelo viés da maior facilidade de intervenção, da mesma forma que no caso do critério anterior.
- 4) Em quarto lugar considerou-se a existência de elementos geradores de restrições legais à ocupação, priorizando em ordem decrescente os que apresentam Áreas de Preservação Ambiental, onde pode ser flexibilizada a restrição mediante estudo técnico que ateste a possibilidade de permanência total ou parcial da população, os que apresentam algum dos demais elementos de restrição legal que realmente implicam em remoção total da população atingida e finalmente os que apresentam os dois casos de

restrição citados. Tal critério se justifica pelo viés da maior facilidade de intervenção física, da mesma forma que no caso dos dois critérios anteriores.

5) Em quinto lugar considerou-se o tempo de formação dos locais, priorizando em ordem decrescente os locais que se formaram até Dezembro de 2016 conforme a Lei Federal 13.465, Tal critério se justifica pelo viés do reconhecimento do direito à propriedade, no caso da possibilidade de utilização de Usucapião Especial Urbana para áreas privadas, e do direito à posse, no caso da possibilidade de utilização de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia para áreas públicas.

6) Em sexto e último lugar considerou-se a existência de associação de moradores, priorizando em ordem decrescente os locais que tem esse tipo de entidade representativa e os que não tem. Tal critério se justifica pelo viés da maior facilidade de intervenção social, uma vez que a presença de associação de moradores constitui um indicador de certo nível de organização comunitária, o que certamente favorece a implementação dos processos participativos ao longo do trabalho de regularização fundiária.

A estratégia expressa pelos critérios acima é a de priorizar a regularização fundiária em locais onde a intervenção é menos complexa, menos morosa e menos onerosa. A justificativa para a escolha desta estratégia está no fato do programa de regularização fundiária constituir uma proposta inédita no Município e sua implementação e consolidação se dará de forma mais sustentável se as primeiras intervenções forem mais simples, compatíveis com a capacidade técnica e financeira da administração municipal e visando a formação e treinamento da equipe da Prefeitura para processos de regularização relativamente mais complexos. Entretanto, a hierarquização proposta tem caráter basicamente indicativo, podendo ser alterada a qualquer momento a partir de fatores político-institucionais que porventura venham a se constituir.

Outra ressalva a se fazer é que essa estratégia específica para fins de implementação de um programa de regularização fundiária não impede o investimento em infraestrutura viária e de saneamento bem como em obras de estabilização geotécnica nos locais que ficaram nos últimos lugares. Ao contrário, esse tipo de investimento favorece e facilita inclusive a própria regularização fundiária, podendo implicar inclusive na mudança da posição do local no “hanking” proposto. Além disso, a hierarquização proposta corresponde à situação dos locais no momento de elaboração

deste Plano, estando sujeita a alterações em função da dinâmica de atuação da Prefeitura Municipal e das concessionárias dos serviços públicos, especialmente na complementação da infraestrutura urbana e na eventual execução de ações de regularização fundiária em alguns locais. É recomendável, inclusive, para fins de monitoramento do Plano, que a Prefeitura atualize permanentemente os dados apresentados no diagnóstico sobre os diversos locais irregulares.

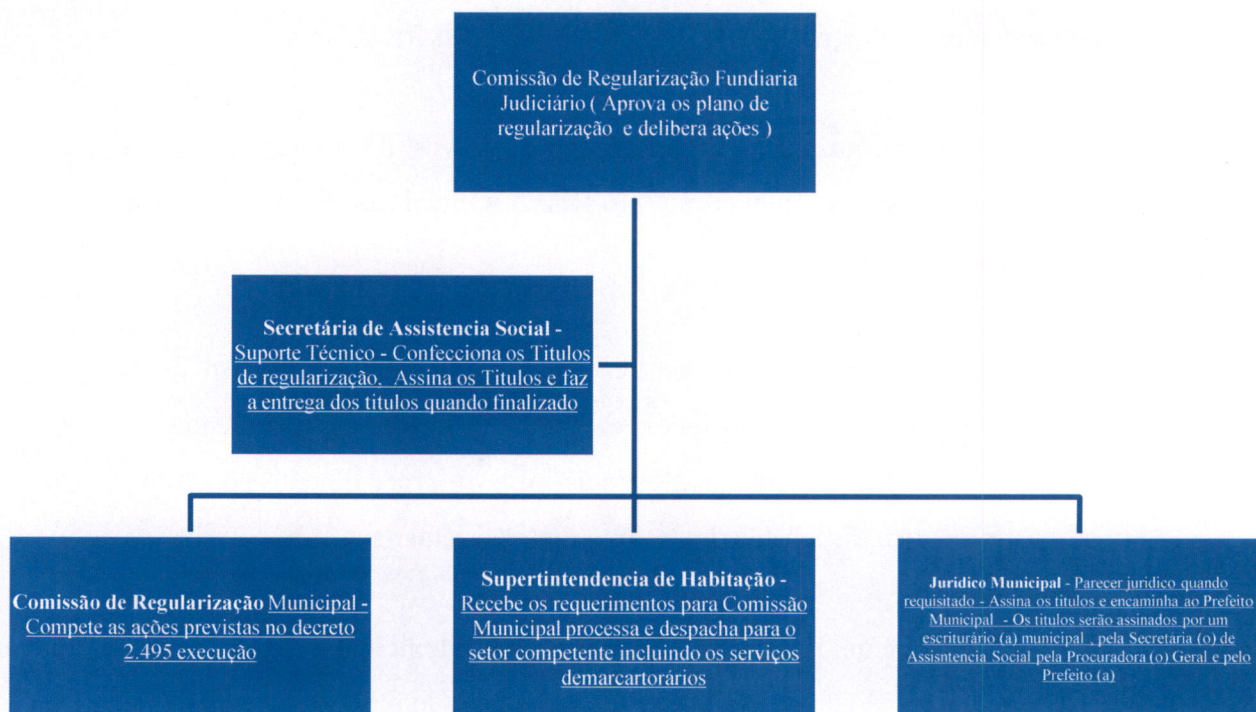
A hierarquização proposta é feita através da Comissão de Regularização Fundiária através de publicação no Diário Oficial de Primavera do Leste MT (Dioprima)

A hierarquização se justifica em parte porque o processo de regularização fundiária é bastante diferenciado em cada um deles, especialmente entre as áreas públicas e as áreas particulares. Sendo assim, esse procedimento pode representar mais um instrumento à disposição da Prefeitura para orientar sua ação.

Finalmente, a implementação do Plano Municipal de Regularização Fundiária supõe a instauração de processo de monitoramento do mesmo, compreendendo:

- 1) a atualização permanente dos diagnósticos urbanísticos, jurídicos e sociais dos locais, a partir, principalmente, da dinâmica de atuação da administração municipal e das concessionárias de serviços públicos;
- 2) a revisão periódica da hierarquização dos locais para fins de regularização fundiária, a partir da atualização de seus diagnósticos e da estratégia de enfrentamento da irregularidade fundiária estabelecida pelas instâncias de gestão municipal;
- 3) a avaliação dos processos de regularização fundiária realizados, corrigindo, se necessário, procedimentos e encaminhamentos nos processos subseqüentes;
- 4) a avaliação dos impactos, especialmente sociais e sobre o mercado de terras, dos processos de regularização realizados, reorientando, se necessário, a estratégia geral de regularização fundiária do Município.

### 5.3 - Organograma previsto no setor de regularização fundiária:



### REFERÊNCIAS

BRASIL. Decreto-Lei nº 9.760, de 1964, que definiu procedimento próprio de demarcação urbanística para a União. Diário Oficial da União, 1964.

BRASIL. Decreto nº 9.310, de 15 de Março de 2018, Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da União.

\_\_\_\_\_. DECRETO-LEI, Federal nº 271, de 1967, que criou a Concessão de Direito Real de Uso.

\_\_\_\_\_. DECRETO, Federal, Nº 9.310, DE 15 DE MARÇO DE 2018 Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos

\_\_\_\_\_. Lei Federal nº 13.465, de 11 de Julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana

\_\_\_\_\_. Lei Federal nº 4.504, de 1964, que institui o Estatuto da Terra. Diário Oficial

da União, 1964.

\_\_\_\_\_. Lei Federal nº 4.771, de 1965, que institui o Código Florestal. Diário Oficial da União, 1965.

\_\_\_\_\_. Lei Federal nº 5.868, de 1972. Diário Oficial da União, 1972.

\_\_\_\_\_. Lei Federal nº 6.766, de 1979, que dispõe sobre o parcelamento urbano. Diário Oficial da União, 1979.

\_\_\_\_\_. Lei Federal nº 8.666, de 1993, que dispõe sobre as licitações. Diário Oficial da União, 1993.

\_\_\_\_\_. Lei Federal nº 9.785, de 1999, que altera a Lei Federal Nº 6.766/79. Diário Oficial da União, 1999.

\_\_\_\_\_. Lei Federal nº 10.257, de 2001, que institui o Estatuto da Cidade. Diário Oficial da União, 2001.

\_\_\_\_\_. Lei Federal nº 10.257, de 2001, que institui o Código Civil. Diário Oficial da União, 2001.

\_\_\_\_\_. Resolução do CONAMA nº 369, de 2006. Diário Oficial da União, 2006.

\_\_\_\_\_. Lei Federal nº 11.481, de 2007, que definiu procedimento próprio de demarcação urbanística para a União. Diário Oficial da União, 2007.

\_\_\_\_\_. Lei Federal nº 11.977, de 2009, que institui normas para a regularização fundiária de interesse social. Diário Oficial da União, 2001.

MEIRELLES, Hely Lopes. Direito Administrativo Brasileiro. 31ª. Ed., Malheiros Editores. São Paulo, 2007.

MUNICIPAL, Câmara de Vereadores de Primavera do Leste – MT.

MUNICIPAL, Prefeitura de Primavera do Leste – MT.

\_\_\_\_\_. RESOLUÇÃO do CONAMA nº 369, de 2006. Diário Oficial da União, 2006.

SARZEDO. Lei Municipal nº 311, de 2006 que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Sarzedo. Sarzedo, 2006.

## ANEXO

Jornal o Diário – Primavera do Leste -MT

AVALIAÇÃO / Segunda-feira, 19 de Outubro de 2015, 13h:56

A|A|A

# Áreas urbanas e rurais passarão por regularização fundiária

Uma comissão foi montada pelo Judiciário, com a participação de vários órgãos

Tweetar



### Assessoria de Imprensa


A Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Mato Grosso, após observar as demandas da regularização fundiária em todo estado, tomou a iniciativa da formação de uma comissão, com a participação de integrantes do Judiciário, Executivo, Legislativo Municipal e representante dos cartórios, com objetivo de analisar processos que tramitam no

Judiciário, conferindo os títulos de posse aos moradores e regularizando a situação de imóveis e áreas tanto públicas quanto particulares do município.


A comissão foi instituída pelo provimento 15/2014, através da Corregedoria Geral de Justiça do estado, que criou a comissão de Assuntos Fundiários no âmbito municipal, vinculada à diretoria do Fórum de cada uma das comarcas do estado de Mato Grosso, "Em âmbito municipal, podemos pedir auxílio à Corregedoria, caso seja necessário algum estudo, perícia, ou mesmo uma equipe técnica para que seja feita levantamentos." - explicou o juiz Eviner Valério.

om.br/jornal

<http://corregedoria.tjmt.jus.br/assuntos-fundiarios>

 Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso Corregedoria Geral de Justiça Departamento de Orientação e Fiscalização		
	0001255-15.2020.8.11.0000	que a proposta foi levada à comissão
<b>PARANATINGA</b>	CIA: 0002328-22.2020.8.11.0000	Informou que não foram instituídos o Conselho e o Fundo Municipal
<b>PEDRA PRETA</b>	CIA: 0003873-30.2020.8.11.0000	Informou que não foram instituídos o Conselho e o Fundo Municipal
<b>PEIXOTO DE AZEVEDO</b>	CIA: 0000811-79.2020	Informou que não foram instituídos o Conselho e o Fundo Municipal
<b>POCONÉ</b>	CIA: 0006739-11.2020.8.11.0000	Informou que encontra-se tramitando na Câmara Municipal
<b>PONTES E LACERDA</b>	CIA: 0001457-89.2020.8.11.0000	Informou que não foram instituídos o Conselho e o Fundo Municipal de Regularização, no entanto a proposta foi apresentada à Comissão, que se comprometeu acelerar o trâmite do projeto no prazo de 60 (sessenta) dias.
<b>PORTO ALEGRE DO NORTE</b>	CIA: 0002183-63.2020.8.11.0000	Informou que não foram instituídos o Conselho e o Fundo Municipal
<b>PORTO DOS GAUCHOS</b>	CIA: 0003103-37.2020.8.11.0000	Informou que não foram instituídos o Conselho e o Fundo Municipal
<b>PORTO ESPERIDIÃO</b>	CIA: 0000967-67.2020.8.11.0000	Lei n. 802/2018
<b>POXORÉU</b>	CIA: 0000713-94.2020	Lei n. 1.727/2014
<b>PRIMAVERA DO</b>	CIA:	Informou que em conjunto com o Gestor Municipal discutiram o assunto da

 Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso Corregedoria Geral de Justiça Departamento de Orientação e Fiscalização		
<b>LESTE</b>	0001486-42.2020.8.11.0000	criação do Fundo Municipal de Regularização Fundiária E optaram pela não criação
<b>QUERÊNCIA</b>	CIA: 0000900-05.2020.8.11.0000	Informou que não foram instituídos o Conselho e o Fundo Municipal
<b>RIBEIRÃO</b>	CIA: 0002244-21.2020.8.11.0000	Informou que não foram instituídos o Conselho e o Fundo Municipal

<https://www.anoregmt.org.br/novo/historico-e-avancos-sobre-regularizacao-fundiaria-foram-abordados-por-registrador-em-cuiaba/>

Portal do Anoregmt

[Institucional](#) - [Associação](#) - [CED](#) - [Eventos](#) - [Imprensa](#) - [Outras Associações](#) - [Recursos](#) - [Serviços](#) - [Tribunal de Justiça](#)

**NOTÍCIAS**

### Histórico e avanços sobre regularização fundiária foram abordados por registrador em Cuiabá

26 de setembro de 2017



Os rumos da política nacional de regularização fundiária, desde a origem da MP 750/16 e sua tramitação até ser convertida em Lei 13.465/17, foram abordados pelo registrador de imóveis de Campo Novo do Parecis e segundo secretário da Associação dos Notários e Registradores de Mato Grosso (Anoregmt-MT), José de Armatéia Barbosa, no curso realizado neste fim de semana em Cuiabá.

Todo o trabalho desenvolvido desde 2009, quando participou do I Congresso Nacional de Direito Agrário, onde foram debatidas as soluções para o setor, foi esclarecido pelo registrador. À época, formou-se um grupo de trabalho que apontou os principais entraves para a efetivação da política de reforma agrária no país, entre eles a falta de cadastro, a burocracia, a desorganização de propriedades fundiárias, incapacidade dos órgãos públicos, grilagem de imóveis rurais, entre outros. Passou-se a utilizar a geometria, com o uso de estatísticas, com dados confiáveis para identificar as normas a serem adotadas

<https://www.anoregmt.org.br/novo/historico-e-avancos-sobre-regularizacao-fundiaria-foram-abordados-por-registrador-em-cuiaba/>

O programa Terra Legal, desenvolvido em Campo Novo do Parecis em parceria com a Unicamp, a prefeitura municipal e outras entidades, foi apresentado pelo gestor ambiental Loivo Brum e a engenheira florestal Vanessa Vaseli, colaboradores do tabelionato de Campo Novo. Os trabalhos têm parceria do cartório de Tangará da Serra, que já tem 90% dos imóveis rurais cadastrados, conforme expôs seu analista em georreferenciamento Almir de Azevedo.



Com esse trabalho está sendo possível conhecer e cadastrar todo o perímetro da cidade para verificar o que são terras indígenas, áreas do Intermap, urbanas e rurais para fins de regularização fundiária.

#### Participantes

Participaram do curso 127 registradores e tabeliães de Cuiabá, Várzea Grande e também dos municípios de Barra do Garças, Tangará da Serra, Guarantã do Norte, Diamantino, Apicás, Nova Maringá, Tapurah, Aripuanã, Cláudia, Campo Verde, Lucas do Rio Verde, Nova Ubiratã, Nova Galileia, Água Boa, Peixoto de Azevedo, Feliz Natal, Tabaporã, Nossa Senhora da Guia, Primavera do Leste, Chapada dos Guimarães, Sinop, Paranatinga, Campo Novo do Parecis, Santa Rita do Trivelato, Novo São Joaquim, Colniza, Alto Araguaia, Pedra Preta, Nova Monte Verde, Nova Mutum, Rosário Oeste, Rondonópolis, Vila Bela da Santíssima Trindade, Barra do Bugres, Poxoréu, Juara, Cotriguaçu, Vila Rica, Comodoro, Canabrava do Norte, Dom Aquino, Porto dos Gaúchos e Colíder.

Assessoria de Imprensa Anoreg-MT  
imprensa@anoregmt.org.br  
www.facebook.com/anoreg/mt  
(65) 3644-8373

Lista das respostas das pessoas que participaram da audiência pública no dia 25 de fevereiro do ano de 2025 na Câmara Municipal de Primavera do Leste - MT

1) REGULARIZAÇÃO DO BAIRRO ATLÂNTICO SUL ?

**R : O município de Primavera do Leste formalizou a intenção de buscar meios para a regularização do Loteamento Atlântico Sul fundamentado na Lei Federal 13.465 e Decreto Federal 9310.**

2) REGULARIZAÇÃO DO BAIRRO ATLÂNTICO SUL - DIREITO A ESCRITURA? CASA CONSTRUÍDA NO BAIRRO?

**R : O município de Primavera do Leste formalizou a intenção de buscar meios para a regularização do Loteamento Atlântico Sul fundamentado na Lei Federal 13.465 e Decreto Federal 9310. Essa legislação permite aos possuidores o direito a título de posse e a escritura. Após o ato de regularizar o terreno e possível regularizar a casa construída (edificação) no departamento responsável do município de Primavera do Leste - MT**

3) REGULAMENTAÇÃO DO BAIRRO ATLÂNTICO SUL EXISTENTE A QUASE 20 ANOS? - SOLICITAMOS TAMBÉM DE FORMA GRATUITA AOS MORADORES TODA A DOCUMENTAÇÃO E ESCRITURA DAS CASAS! PEDIMOS TAMBÉM QUE SEJA QUE SEJA COLOCADO COMO PRIORIDADE.

**R : O município de Primavera do Leste formalizou a intenção de buscar meios para a regularização do Loteamento Atlântico Sul fundamentado na Lei Federal 13.465 e Decreto Federal 9310. Essa legislação faculta aos possuidores o direito ou não ao documento de propriedade de forma gratuita. Depende da qualificação dos possuidores da “modalidade” permitida em Lei de regularização fundiária aplicada na localidade.**

4) PRECISAMOS MUITO DA REGULARIZAÇÃO DO NOSSO BAIRRO ATLÂNTICO SUL POIS FAZ QUASE 20 ANOS DA EXISTÊNCIA DO BAIRRO DESDE A PRIMEIRA PARTE DO ELTON PARA A INCORPORADORA E DA INCORPORADORA PARA NÓS MORADORES SEM ÔNUS PORQUE A ESCRITURA PUBLICA É MUITO E CARA E NA ÉPOCA NÃO TINHA NADA DE (inelegível) E AGORA TEMOS E ACHAMOS QUE VAI FICAR MUITO CARO.

**R : O município de Primavera do Leste formalizou a intenção de buscar meios para a regularização do Loteamento Atlântico Sul fundamentado na Lei Federal 13.465 e Decreto Federal 9310. Essa legislação faculta aos possuidores o direito ou não ao documento de propriedade de forma gratuita. Depende da qualificação dos possuidores da “modalidade” permitida em Lei de regularização fundiária aplicada na localidade.**

5) SOLICITAMOS MUITO A REGULARIZAÇÃO DO NOSSO BAIRRO ATLÂNTICO SUL É UM BAIRRO QUE JA EXITE A QUASE 20 ANOS E AINDA NÃO ESTÁ REGULARIZADO. SOLICITAMOS TAMBPEM A ESCRITURA SEM ÔNUS ATÉ O PROPRIETÁRIO ATUAL

**R : O município de Primavera do Leste formalizou a intenção de buscar meios para a regularização do Loteamento Atlântico Sul fundamentado na Lei Federal 13.465 e Decreto Federal 9310. Essa legislação faculta aos possuidores o direito ou não ao documento de propriedade de forma gratuita. Depende da qualificação dos possuidores da “modalidade” permitida em Lei de regularização fundiária aplicada na localidade.**

6) PRECISAMOS MUITO DA REGULARIZAÇÃO DO NOSSO BAIRRO, É DE EXTREMA NECESSIDADE PARA QUE NOSSO BAIRRO, POSSA EXISTIR DE FORMA LEGAL NO MUNICIPIO, CONTUDO SERIA NECESSÁRIO QUE A REGULARIZAÇÃO NÃO FICASSE APENAS NO BAIRRO E SIM DE CADA CASA, JA QUE O CUSTO DE UMA EXCRITURA PUBLICA É ELEVADO E

MUITOS NAO PODERIAM ARCAR COM ESSAS DESPESA. BAIRRO ATLÂNTICO SUL

**R : O município de Primavera do Leste formalizou a intenção de buscar meios para a regularização do Loteamento Atlântico Sul fundamentado na Lei Federal 13.465 e Decreto Federal 9310. Essa legislação faculta aos possuidores o direito ou não ao documento de propriedade de forma gratuita. Depende da qualificação dos possuidores da “modalidade” permitida em Lei de regularização fundiária aplicada na localidade. Após o ato de regularizar o terreno e possível regularizar a casa construída ( edificação) no departamento responsável do município de Primavera do Leste - MT**

7) PROCUREI NO CARTÓRIO E NA PREFEITURA PARA REGULARIZAR A MINHA MORADIA, LÁ DESCROBRI QUE NO BAIRRO ATLÂNTICO SUL NÃO ESTÁ REGULARIZADO. MORO NO ATLÂNTICO SUL 11 ANOS NA RUA RIO DO SUL NÚMERO 238 GOSTARIA MUITO DE PODER REGULARIZAR MEU TERRENO.

**R : O município vai fazer o possível para para que a regularização seja efetivada no seu loteamento. Primavera do Leste formalizou a intenção de buscar meios para a regularização do Loteamento Atlântico Sul fundamentado na Lei Federal 13.465 e Decreto Federal 9310.**

8) SOU DO ATLÂNTICO SUL Á 11 ANOS SEM DOCUMENTAÇÃO. PEÇO PRIORIDADE.

**R:O município vai fazer o possível para para que a regularização seja efetivada no seu loteamento. Primavera do Leste formalizou a intenção de buscar meios para a regularização do Loteamento Atlântico Sul fundamentado na Lei Federal 13.465 e Decreto Federal 9310.**

9) QUANTAS FAMILIAS AINDA AGUARDAM A REGULARIZAÇÃO E ATÉ QUANDO ESSE PROCESSO SERÁ CONCLUÍDO?

**R: 1.140 ( Um mil cento e quarenta famílias é a estimativa). Previsão de ser concluído até 2028)**

10) QUAIS AS PRINCIPAIS DIFICULDADES COORDENADORIA DE HABITAÇÃO ENFRENTA PARA A ENTREGA DE TITULOS E COMO PRETENDE SUPERÁ-LAS?

**R: As principais dificuldades que o setor enfrenta são os ritos estabelecidos em Lei, desde o momento do requerimento para a regularização até a finalização dos procedimentos com a entrega dos títulos ou aprovação de um pedido de regularização. Se pretende superar essa dificuldade efetivando um bom relacionamento e dialogo com todos os setores envolvidos, principalmente com uma eficiente informação para os interessados na regularização fundiária.**

11) COMO SERÁ GARANTIDO QUE AS COMUNIDADES MAIS VULNERÁVEIS NÃO SEJA DEIXADAS PARA TRAS?

**R: A Lei federal 13.465, a Lei municipal 1949/2021 anexo II e o Decreto Federal 9.310 garantem esse direito**

12) QUAIS ÁREAS SERÃO REGULARIZADAS PRIMEIRO E POR QUÊ?

**R: O Cronograma de Regularização Fundiária está previsto na Lei municipal 1949/2021 anexo II e esta Lei que surgiu através de uma audiência publica como esta que estabelece o tempo que cada localidade será regularizada.**

13) ORÇAMENTO DISPONÍVEL SERÁ SUFICIENTE PARA GARANTIR QUE TODAS ESSAS AÇÕES SAIAM DO PAPEL?

**R: Os orçamentos para regularização fundiária estão previstos na esfera federal, estadual e municipal, existem parcerias com cartórios, tribunais de justiça, e outras entidades. Sim será suficiente!**

14) QUAIS SÃO AS EXIGÊNCIAS DO INTERMAT PARA REGULARIZAR AS RESIDÊNCIAS PERTENCENTES ÀS COHABS TANCREDO NEVES E JAIME CAMPOS E AS DEMAIS PERTENCENTES A OUTRAS ÁREAS?

**R: O Estado de Mato Grosso tem sua metodologia própria de regularização fundiária, o município de Primavera do Leste tem o papel de intermediar e ajudar os moradores junto ao INTERMAT, as exigências depende de caso para caso, algumas exigências são: Confirmação de quadra e lote do morador, relatório fotográfico, preenchimento do requerimento do INTERMAT, entre outros.**

15) QUAL A PREVISÃO PARA QUE AS FAMÍLIAS DESSAS LOCALIDADES RECEBAM SEUS TÍTULOS?

**R: A previsão é até o ano de 2028**

16) QUAIS DESAFIOS A COORDENADORIA DE HABITAÇÃO TEM ENCONTRADO PARA REGULARIZAR A VILA UNIÃO?

**R: Os desafios são: o ritos de cartórios, os conflitos internos existentes.**

17) QUANDO E COMO A POPULAÇÃO COMEÇARÁ A SENTIR OS EFEITOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA?

**R: Os efeitos positivos da regularização fundiária já existem e é realidade em Primavera do Leste, já foram entregues 559 títulos averbados em matrículas no município e se pretendem regularizar mais 1141 títulos até o ano de 2028. Os efeitos são imediatos e feitos através de títulos averbados em suas respectivas matrículas**

18) SOLICITO A REGULARIZAÇÃO DO ATLÂNTICO SUL, ATÉ A ESCRITURA SEM ÔNUS DO BAIRRO ATLÂNTICO SUL. REGULARIZAÇÃO ATÉ A ESCRITURA.

**R :** O município de Primavera do Leste formalizou a intenção de buscar meios para a regularização do Loteamento Atlântico Sul fundamentado na Lei Federal 13.465 e Decreto Federal 9310. Essa legislação faculta aos possuidores o direito ou não ao documento de propriedade de forma gratuita. Depende da qualificação dos possuidores da “modalidade” permitida em Lei de regularização fundiária aplicada na localidade.

19) GOSTARIA DE SABER QUAL É O PRIMEIRO PASSO PARA DAR ENTRADA NA MINHA ESCRITURA? O BAIRRO BELA VISTA ESTÁ LIBERADO PARA ESCRITURA?

**R:** O Primeiro passo e preenchimento do requerimento de regularização fundiária disponível de forma presencial na Coordenadoria de Habitação e Regularização Fundiária do município de Primavera do Leste, situado na rua Piracicaba 1391 horário de funcionamento, comercial das 7:00 hs às 13:00 hs. O loteamento Bela Vista você deve procurar a Incorporadora responsável pelo loteamento para obter a escritura, caso ela tenha alguma pendência junto a Prefeitura o município tomara as providencias cabiveis para regularização. Ate o momento não temos noticias que o Bela Vista tem irregularidades, porém cabe uma averiguação.

20) BAIRRO ATLÂNTICO SUL TAMBÉM VAI FAZER PARTE? JARDIM BELA VISTA ATLÂNTICO SUL?

**R:** O município de Primavera do Leste formalizou a intenção de buscar meios para a regularização do Loteamento Atlântico Sul fundamentado na Lei Federal 13.465 e Decreto Federal 9310. O loteamento Jardim Bela Vista você deve procurar a Incorporadora responsável pelo loteamento para obter a escritura, caso ela tenha alguma pendência junto a Prefeitura o município tomara as providencias cabiveis para regularização. Ate o momento não temos noticias que o Bela Vista tem irregularidades, porém cabe uma averiguação.

Imagens da Audiência Pública do dia 25 de fevereiro do ano de 2025 na Câmara Municipal de Primavera do Leste - MT





#### JUSTIFICATIVA DE ALTERAÇÃO DA LEI 1949/2021 DO MUNICÍPIO DE PRIMAVERA DO LESTE - MT

Os anexos I e II da Lei Municipal número 1949 de 2021 estabeleciam datas de execução das ações somente entre os anos de 2021 até 2024, a validade dos referidos planos esta vencida, foi por esta razão que se organizou audiência publica para o dia 25 de fevereiro de 2025 para revisar o cronograma e as ações compridas, as novas ações e fixação de novas datas para execução da atualização de suas ações entre os anos de 2025 até 2028.