



Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Matupá

PROJETO URBANÍSTICO E DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA LINHA DO SECADOR

Para a consecução do **PROJETO URBANÍSTICO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA denominado de "LINHA DO SECADOR"**, foram realizados estudos preliminares das desconformidades e das situações jurídica, urbanística e ambiental.

A maior parte das decisões e propostas que integram este projeto foram debatidas na Comissão de Assuntos Fundiários da Comarca de Matupá.

O projeto atende o disposto na Lei Federal 13.465 e Decreto 9.310. Para corroborar, algumas das normas previstas neste projeto foram transformadas em legislação local por meio da Lei nº Municipal nº 1.363, de 28 de março de 2023.

O projeto considerou as características da área, das pessoas e da forma que o núcleo é ocupado no setor denominado **LINHA DO SECADOR** para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos.

Considerando esses elementos e a perspectiva de futuro se levou em conta para considerar as vias de circulação atuais e futuras que possam atender a demanda.

Nos trabalhos técnicos desenvolvidos no AUTO DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA foi constatado que a ocupação exercida pelo local denominado núcleo Linha do Secador se dá sobre parte do imóvel denominado ZONA DE PRESERVAÇÃO 014 "ZP-014", registrado na matrícula número 5.766, o qual é de titularidade do poder público, e sobre parte dos imóveis registrados nas matrículas 2.151 e 245, de propriedade de particulares.

Não foram encontradas áreas previamente usucapidas nesse setor. Portanto, a disponibilidade da regularização sairá dessas 03 matrículas.

Sobre o imóvel de domínio público, o Poder Executivo tem a disponibilidade e competência para propor a regularização fundiária, e nos estudos da comissão ficou reconhecido que o núcleo preenche os requisitos. A mesma ocupação que se dá sobre a área pública é exercida sobre parte dos imóveis particulares.

Pelo processo da Reurb, incluído o rito trazido PELO AUTO DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA, os proprietários de todos os imóveis (tanto o imóvel público quanto o das matrículas 2.151 e 245) anuíram com o procedimento de forma prevista na Legislação federal, de forma que a área incluída no projeto da Reurb da **LINHA DO SECADOR** passará a integrar o Projeto de Regularização Fundiária, com a consequente perda da propriedade daqueles em favor dos ocupantes da **LINHA DO SECADOR** e das obras públicas que serão feitas ou aproveitadas para atender a urbanização e regularização daquele Núcleo.

Do exposto, este instrumento promove o saneamento e consolida o Auto de Demarcação Urbanística, invocando o previsto no artigo 12, §2º do Decreto 9.310, certificando que percorreu o rito do artigo 12 e seguintes.

Conforme constar nas peças técnicas apresentadas anexas a este Projeto, da área utilizada para Reurb da **LINHA DO SECADOR**, a área de 8.180,18-m² será destacada/desmembrada da matrícula 2.151, a área de 5.740,47-m² da matrícula 245 e o restante da matrícula 5.766.



Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Matupá

Os trabalhos técnicos relacionados ao meio ambiente ficaram a cargo Bruno Jujii Celestino, Engenheiro Ambiental, Elizangela Ferreira da Silva, Engenheira Florestal, e Eduardo A. Amâncio da Silva, Engenheiro Sanitarista cujo Estudo Técnico Ambiental da Setor da Linha Industrial e do Secador integram este Projeto e Reurb.

Os trabalhos de coleta de dados das pessoas foram feitos pela SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL em conjunto com a SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO e por servidores municipais lotados em outras secretarias.

Os trabalhos de topografia foram realizados por meio de levantamento planialtimétrico e cadastral com georreferenciamento, subscrito pelo profissional legalmente habilitado, senhor Benedito Carlos Arruda de Oliveira, contando com o apoio do departamento de engenharia e outras secretarias municipais. Toda documentação legal necessária e complementar as peças técnicas, tal como ART ou RRT foram apresentadas e estão conforme prevê a legislação.

As peças técnicas identificam todo o Setor, as áreas de uso coletivo (Estrada), as áreas de uso privativo, as áreas de APP de titularidade do município, as áreas de APP de titularidade dos ocupantes, a Avenida Projetada (Avenida do Contorno) e as áreas de reserva técnica que permanecerão registradas em nome do município, mas por hora sem destino específico e disposição. Constam ainda os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado.

O pontem central da área de APP é um corpo hídrico que divide as linhas do Secador e Linha Industrial.

Além do todo, cada unidade individualmente considerada é demarcada por mapas, plantas e memorial descritivo de cada unidade individualizada.

O acesso o NÚCLEO LINHA DO SECADOR se dará Estrada do Secador. Mediante o projeto a Estrada passa a ser uma via pública e bem de uso comum do povo.

No NÚCLEO LINHA DO SECADOR foram identificados a identificação de 20 unidades a serem regularizadas, divididos em 02 (duas) Quadras. Quadra A e Quadra B. No fundo do núcleo há curso de água considerado APP. A Quadra A é composta de 17 (dezessete) unidades/lotos. O lote nº 17 da Quadra A, e o lote nº 01 da Quadra B, permaneceram de propriedade do Município. As demais serão tituladas em favor dos ocupantes. Todas confrontam com área de APP. Na Quadra B existem 05 unidades/lotos. O Lote 01 permanecerá de propriedade do município. Os demais a previsão é serem titulados aos ocupantes. Com exceção os Lotes 17 da Quadra A e o 01 da Quadra B, todos os demais confrontam na frente com a Estrada Linha do Secador e no fundo vão até o curso da água, dentro da APP. Desta forma será feita a titulação para esses lotes.

Pelo projeto identificou-se a viabilidade de os Lotes da Quadra A receberem a titulação da área “aproveitável” e também da área de APP.

Os Lotes 04 e 05 da Quadra B ficarão sem área de APP, restando aqueles a obrigação de cercar e isolar o limite das suas propriedades da área de APP, que para a Regularização será de 30 metros a contar do leito de água.



Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Matupá

Conforme imagem, de quem vem da MT 322, será criada uma área maior de APP (cerca de 65.924,71-m², conforme peças técnicas). Tanto esta área quanto todas as demais APP tem como objetivo tornar o local em uma área verde urbana tendo como objetivo manter e regenerar/recuperar a vegetação nativa, em vista da baixa cobertura vegetal ao longo da APP, conforme parecer ambiental, sendo indisponível para construção de moradias, ocupação humana ou animal, bem como inadequado para o descarte de qualquer rejeito humano ou animal, cuja recuperação tem como destino e objetivo promover a melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos e manutenção ou melhoria paisagística.

Portanto, neste momento e até que exista parecer ambiental autorizando, em nenhum ponto da Linha do Secador é permitido ou tolerado o acesso ao público como forma de recreação ou lazer, ficando os ocupantes dos lotes da frente responsáveis por impedir este acesso bem como cercar os limites de suas propriedades da área de APP, seja ela de titularidade do particular ou do Poder Público.

A coleta de dados da assistência social identificou as unidades que contam com moradia, as que tem construções iniciadas, mas ainda inacabadas, e as que não tem construção.

Foi constatado que as ocupações existentes no Núcleo Linha do Secador apresentam uso e características misto, composto por residências e residências e chácaras e chácaras, e, embora habitado por um número não muito grande de pessoas, é uma região ocupada há muitos anos, com núcleos familiares consolidados e de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação e a natureza das edificações.

Importante considerar que o núcleo está localizado em uma região que se aproxima do final do perímetro urbano. De acordo com o projeto da cidade gestado na década dos anos 1980, o local da Linha do Secador não é uma região prevista como sendo área de expansão urbana, não sendo previstos adensamento populacional naquela região.

Sobre o perfil da cidade, cabe ponderar que o município de Matupá é composto por setor de Chácaras desde seu primeiro loteamento. Um dos destinos e finalidade dessas chácaras é permitir a integração de atividades, proporcionar a existência de um cinturão verde e produtivo próximo da cidade. Assim, a Linha do Secador em muito se aproxima das características das demais áreas de chácaras.

Buscando manter essas características, o projeto considera que eventual desmembramento de qualquer unidade deverá respeitar o mínimo de 30 metros de frente para a Estrada do Secador, totalizando no mínimo 1.500,00-m². Essa medida visa, como dito, não descaracterizar a ocupação daquele espaço, e ao mesmo tempo evitar que este local tenha adensamento populacional, de forma que, dentro de padrões urbanísticos e sociais, seja exercida a função social do solo em harmonia com o meio ambiente.

Qualquer parcelamento interno, que não confronte com a estrada do Secador dependerá de aprovação de loteamento regular, nos termos da Lei 6.766. Além dessa medida, é vedado nessa local a existência de construções multifamiliares, sob pena de perda da propriedade.



Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Matupá

Como dito, o projeto urbanístico identificou as áreas ocupadas, o sistema viário e as unidades existentes e as projetadas. Identificou também as unidades imobiliárias a serem regularizadas, as suas características, a área, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral por meio de memorial descritivo individualizado. Embora existentes edificações, algumas concluídas outras em construção, nesta ocasião não serão regularizadas nenhuma edificação, ficando a carga de cada interessado fazer em momento posterior a regularização.

Quanto as medidas necessárias à adequação da mobilidade, acessibilidade, da infraestrutura e tampouco de relocação de edificações, na Linha do Secador destaca-se a conservação da Estrada do Secador nos termos que é feita normalmente, sob responsabilidade do Poder Executivo Municipal.

Quando for executada, a abertura da Avenida do Contorno será feita responsabilidade e às expensas do Poder Executivo, já que os recursos a serem cobrados pela regularização consideraram esse investimento futuro, exceto a possibilidade de cobrança de taxa de contribuição por melhoria, nos termos da legislação vigente.

Considerando as características do Núcleo, não há, nesta ocasião, previsão e nem identificação de necessidade de implantação de nenhuma infraestrutura essencial, de equipamento público ou comunitário naquele local (Linha do Secador).

Há na região ora regularizada importantes questões relacionadas as questões ambientais. De acordo com estudo antes citado, há naquele local extensa área de APP que acompanha toda a Linha, confrontando com praticamente todos os Lotes. A previsão de áreas de APP em perímetro urbano é prevista na legislação federal, em especial na Lei 12.651, artigo 4º.

Para o Projeto da Linha do Secador a área de APP será considerada uma faixa de 30 metros de distância do curso da água. Todas as áreas de APP serão delimitadas por memoriais descritivos.

A conservação direta e o envio de esforços das áreas de APP localizadas na Linha do Secador caberão ao Poder Público Municipal e aos ocupantes e moradores daquela comunidade, cabendo a todos as obrigações e encargos de manter, zelar e cuidar da área de APP bem como impedir o uso inadequado ou vedado.

Como medidas de adequação para a correção das desconformidades ambientais foram indicadas no parecer ambiental e são alvos de informação detalhada adiante, além de delimitar por meio de estrutura física (tal como cercas), os limites da propriedade com a área de APP, esteja ela dentro da propriedade, seja ela vizinha e de titularidade do Poder Público.

Esse modelo de compartilhamento de responsabilidades é o sugerido pelo Laudo ambiental e foi aprovado pela Comissão de Assuntos Fundiários e aceito pelos moradores.



Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Matupá

Por ocasião da documentação dos lotes os ocupantes celebrarão com o Poder Público termo de compromisso com as autoridades municipais acerca das medidas a serem feitas para proteger as áreas de APP e demais ações e omissões com vistas a adequações ambientais, de forma que a sociedade com um todo e cada munícipe seja agente transformador de educação ambiental.

ALÉM DISSO, TODAS OCUPAÇÕES DOS LOTES DA LINHA DO SECADOR DEVERÃO, CUJAS OBRAS E INVESTIMENTOS SERÃO FEITOS POR CADA OCUPANTE ÀS SUAS EXPENSAS, SEM QUALQUER CONTRAPARTIDA DO PODER PÚBLICO:

- Ter sistema de abastecimento de água potável individual;
- Considerando que todas as unidades localizadas de frente para a Estrada do Secador são atendidas por rede de energia elétrica domiciliar, deverão ajustar suas unidades as regras estabelecidas pela concessionária;
- Providenciar, por suas próprias expensa, saneamento básico individual por meio de fossa séptica;
- Identificar a frente de sua ocupação com a numeração oficial;
- Dar correto destino ao lixo e resíduos que produzir. Descartes inadequados ou queima serão punidos nos termos da legislação;
- Providenciar o descarte adequado de rejeitos da cozinha e banheiros, sendo expressamente vedado e sujeito as penalidades legais o descarte à céu aberto ou para área de APP;
- Não construir e nem permitir construção na unidade sem expressa autorização do Poder Público;
- Não desmembrar o Lote sem expressa autorização do Poder Público;
- Informar ao Poder Público sempre que perceber alguma alteração no solo de evitar erosão e aumento inclinação da superfície;
- Não promover queimadas de vegetação, mato, lixo ou qualquer outro produto;
- Comunicar e denunciar as autoridades o uso indevido ou inadequado das áreas de APP;
- Participar, em conjunto com o Poder Público, do monitoramento e acompanhamento das melhorias e ações propostas em Plano de Recuperação de Área Degradadas, por meio de Programas de Educação Ambiental, Programa de Monitoramento de Qualidade das Águas e Programa de Monitoramento da execução do PRAD, a ser disponibilizado por profissionais habilitados e competentes para desenvolvimento das atividades colocados à disposição pelo Poder Público, mediante visitas técnicas in loco, bem como elaboração de relatórios fotográficos e divulgação das ações realizadas, como ferramenta de ação e controle;



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Matupá

- Importante consignar que não se exigirá das ocupações neste momento construção de calçadas ou meio fios.

**POR OCASIÃO DA REGULARIZAÇÃO DA LINHA DO SECADOR,
CABERÁ AO MUNICÍPIO PROVIDENCIAR NAQUELE NÚCLEO:**

- Dar sequência na instalação dos braços para atender a iluminação pública conforme for demandado e tiver disponibilidade, sem, contudo, que isso conste no cronograma de obras e seja essencial para a regularização e urbanização do local;

- Providenciar o recolhimento de lixo seco das unidades do Núcleo ou indicar os meios adequados do recolhimento dos resíduos sólidos;

- Promover, envolvendo os moradores da Linha do Secador, trabalho de educação ambiental e orientação acerca da importância da ocupação ordenada do solo, sob pena de serem causados danos irreversíveis ao Meio Ambiente, especialmente se não forem cessados de forma permanente o lançamento de efluentes (águas cinzas e de cozinhas) à céu aberto, e a destinação incorreta de resíduos sólidos;

- Fiscalizar e estipular formas para que ocorra a recomposição vegetal, a adoção de técnicas de contenção de taludes/terrenos, minimização de inclinações, plantio de gramíneas e capim para que o solo não permaneça desnudo e sofra com a ação das águas sem os devidos dispositivos;

- Realizar monitoramentos periódicos, principalmente nos lotes/ocupações que apresentaram maiores problemas geotécnicos (erosão evidente, inclinação muito elevada), de modo a monitorar, propor melhorias, dar suporte técnico para viabilização dessas ações que irão contribuir para a prevenção e controle de riscos geotécnicos;

- Por meio de sua equipe técnica multidisciplinar capacitada, dar o suporte necessário para que em conjunto com os moradores possa ser realizada a recuperação das áreas degradadas de maneira mais eficaz, contemplando a recuperação das áreas de preservação permanente;

- Realizar o monitoramento e acompanhamento das melhorias e ações propostas em Plano de Recuperação de Área Degradadas, em conjunto com os moradores, por meio de Programas de Educação Ambiental, Programa de Monitoramento de Qualidade das Águas e Programa de Monitoramento da execução do PRAD, a ser disponibilizado por profissionais habilitados e competentes para desenvolvimento das atividades, mediante visitas técnicas in loco, bem como elaboração de relatórios fotográficos e divulgação das ações realizadas, como ferramenta de ação e controle;

**CONSIDERANDO AS CARACTERÍSTICAS DO NÚCLEO DA LINHA
DO SECADOR, NEM O MUNICÍPIO E NEM AS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇO
PÚBLICO IRÃO PROVIDENCIAR:**

- Sistema de abastecimento de água coletiva e não há previsão para que isso ocorra;



Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Matupá

- Levar infraestrutura para sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;
- Promover o asfaltamento da estrada do Secador;
- Não há previsão de prazo para implantação e execução da Avenida do Contorno;
- Investir em soluções de drenagem, bem como não será necessário o investimento em nenhum outro equipamento público, dadas as características locais e da região;

Portanto, dadas as características acima descritas, além do baixo índice populacional, nesse núcleo não haverá investimento de equipamentos públicos, devendo ser utilizado pelos moradores daquela localidade as unidades mais próximas, bem como não integrará o Projeto da Linha do Secador cronograma físico de serviços e de obras de infraestrutura essencial, ficando sua dispensa justificada pelo exposto.

Nos termos do parecer ambiental, nos locais onde atualmente existem residências não há riscos geotécnicos, de inundações ou qualquer outro, não sendo necessária a implantação de nenhuma medida nos locais de residências, bem como não foi definido pelo Poder Público nenhum outro requisito para que ocorra a regularização do Núcleo da Linha do Secador além dos indicados neste Projeto.

Dado o fato de que no relatório ambiental consta que na linha do Secador as áreas habitadas estão fora das áreas de APP, e nenhuma delas está dentro de área suscetível de serem consideradas áreas de risco para inundações e movimentos de massa rochosa, tais como deslizamento, queda e rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco geotécnico. Portanto, não há impedimento ou necessidade de remoção de nenhuma habitação.

Considerando que a partir da regularização não será mais permitido nenhuma obra sem as licenças e demais procedimentos legais necessários. Assim, minimizar-se-á a ocorrência de situações de risco ou em afronta ao meio ambiente, reforçando a importância da regularização do Setor.

Ainda, levando em conta que a proposta é regularizar toda a área ocupada, mas com intervenções de forma a delimitar e preservar a área de APP, medida que deverá ser compartilhada entre Poder Público e moradores, e dado o fato de que pelos pareceres sociais, o município identificou em todos os ocupantes condições físicas e financeiras de assumirem este encargo por suas próprias expensas, mesmo aqueles classificados como Reurb S.

Na Quadra A, as áreas de APP, mediante a regularização, pertencerão a alguns ocupantes, em especial os que detêm posse desde a parte da frente dos lotes/chácaras até a o leito da água, cabendo a eles a recuperação de áreas degradadas e o compromisso pela não



Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Matupá

Na Quadra A, as áreas de APP, mediante a regularização, pertencerão a alguns ocupantes, em especial os que detém posse desde a parte da frente dos lotes/chácaras até a o leito da água, cabendo a eles a recuperação de áreas degradadas e o compromisso pela não ocupação dessas áreas por atividades humanas ou por animais domésticos ou agropecuários, bem como por proteger essas áreas de fogo.

Aos ocupantes da Quadra B caberá a obrigação de delimitar os limites de o que será sua propriedade das áreas de APP, bem como não exercer qualquer uso que possa comprometer a APP.

Importante consignar que, mesmo para aqueles que a APP passe a integrar sua propriedade particular, todo e qualquer tempo deverão disponibilizar formas de permitir o acesso livre, gratuito e controlado a população aos corpos d'água, quando solicitado e permitido pelas normas legais, atendendo assim o disposto no artigo 4º, §5, do Decreto 9.310.

O memorial descritivo de cada lote contemplará a descrição de toda a unidade que o proprietário seja titular, bem como irá demarcar a área de APP adotada para a Reurb, ficando publicizado na matrícula do imóvel tal delimitação e as limitações de uso.

Matupá/MT, 03 de Julho de 2023.


BRUNO SANTOS MENA
Prefeito de Matupá - MT


MARYLAINE DE LIMA SANTANA
Secretária Municipal de Administração


BRUNO FUJII CELESTINO
Engenheiro Ambiental - CREA 1216105421


ADRYANA LUCIA FERNANDES
Engenheira Civil - CREA 1213134218


IVO DA SILVA E SILVA
Secretário Municipal de Governo


CLEBER KOCHHANN
Procurador Geral do Município