



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Matupá

**PROJETO URBANÍSTICO E DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
“LINHA CLUBE DE LAÇO”**

Para a realização do **PROJETO URBANÍSTICO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA** na área popularmente conhecida como “**LINHA CLUBE DE LAÇO**”, foram realizados estudos preliminares da situação encontrada no local, identificando-se a situação jurídica, social, urbanística e ambiental das ocupações, e propostas medidas nesses âmbitos com vistas a incorporar este núcleo urbano informal, atualmente formado parte por chácaras urbanas e parte por lotes destinados apenas como moradia, ao ordenamento territorial e à posterior titulação de seus ocupantes.

Entende-se que é somente pela Reurb que se conseguirá, com planejamento para investimento em obras de infraestrutura que forem essenciais, a efetivação do direito à moradia e à proteção ambiental, por meio da adoção de medidas para mitigar e eliminar os impactos ambientais atualmente existentes e as falhas urbanísticas oriundas de uma ocupação aleatória e desprovidas de regras e que tendem a aumentar se não ocorrer caso permaneçam na irregularidade.

Este projeto atende o disposto na Lei Federal 13.465 e Decreto 9.310, e os escopos do Provimento 158 do Conselho Nacional de Justiça de 05/12/2023 e do Provimento TJMT/CGJ n. 35, de 18/12/2023, além de normas locais feitas com a finalidade específica de ajustar a regularização a situações e realidades locais.

O setor/núcleo alvo desta Reurb é identificado como um núcleo urbano, considerado pela Lei 13.465/2017 como assentamento humano, com uso e características urbanas, constituídos por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei 5.868/1972.

Na visão da atual administração pública, a regularização na forma apresentada a seguir, atende os interesses público, da coletividade, dos ocupantes da localidade; e considerou as características e localização da área; a densidade demográfica; o perfil socioeconômico das pessoas que residem ou utilizam os espaços; a forma que o núcleo tem sido ocupado ao longo dos anos; a vocação para o futuro; tudo isso levando-se em conta os princípios da sustentabilidade econômica, social, ambiental e de ordenação territorial, com vistas que o solo seja ocupado de forma eficiente e funcional.

Esta Reurb é feita com a particularidade de existir uma coparticipação entre a população relacionada ao núcleo e o município, de forma que aqueles custearam os trabalhos de topografia e a parte técnica do projeto urbanístico, e ao Poder Público restou a elaboração dos demais estudos e trabalhos, conforme artigos 30, inciso II, e 33, §2º, da Lei 13.465/2017.

DA TITULARIDADE DO IMÓVEL OCUPADO

A área a ser regularizada ocupa uma área pública de 335.593,81-m², localizada parte (262.531,41-m²) dentro da área identificada como Zona de Preservação 008 “ZP-008”, registrada na matrícula número 8.411, e parte (73.062,40-m²) na área denominada Zona Especial 006 “ZE-006), registrada na matrícula número 1.247, ambas de titularidade do poder público, que por ocasião desta regularização serão desmembradas das áreas maiores para que possam ser unificadas e desta forma serem feitos os atos de parcelamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis.





Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Matupá

Os imóveis são formalmente de propriedade do Poder Público Municipal desde janeiro de 2002. Não há notícias de que tenham sido usucapidas nenhuma área nesse setor, da mesma sorte que não se identifica grilagem de terras públicas no local.

Neste documento se justifica a ausência de adoção do procedimento de Demarcação Urbanística, eis que o imóvel objeto da regularização é do Poder Público, assim como os imóveis que fazem divisas nos limites externos do núcleo, são imóveis públicos também – remanescente da ZP-008, ZE-006 ou vias públicas. As matrículas a serem desmembradas para identificar o núcleo contém descrição que comporta perfeita identificação dos limites externos. Nessa seara, é justificada a ausência do procedimento previsto no artigo 31 da Lei 13.465/2017.

Do exposto, o Poder Executivo local tem competência e disponibilidade para propor a regularização fundiária nos termos da legislação federal, cabendo também a ele expedir títulos que transmitam direitos reais aos ocupantes, e impondo regras e limitações de caráter urbanísticos e ambientais ao setor, visando ordenar a ocupação do espaço e promover melhorias nas situações anteriores a regularização.

Considerando o fato de que sobre parte desse núcleo existe área de preservação permanente, acompanhará esta Reurb estudo técnico que indicará e justificará as melhorias ambientais em relação a situação de ocupação informal até então existente, com a adoção de medidas mitigatórias de danos ambientais.

Por fim, para concluir esta introdução, consigna-se que durante os trabalhos foi franqueada a participação ampla da população da área envolvida e a todos os municíipes, de modo que todos interessados sejam consultados, que os procedimentos transcorram de forma transparente, mediante procedimentos simples, claros, acessíveis e compreensíveis, permitindo que qualquer pessoa possa manifestar qualquer opinião ou interesse.

DA AUTORIA DOS TRABALHOS TÉCNICOS

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.

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 levamento planialtimétrico e cadastral com georreferenciamento, subscrito pelo profissional legalmente habilitado, geomensor Sérgio Luiz Pereira Nogueira CFT 2403273658, 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 de acordo com a legislação.

As peças técnicas identificam o Núcleo da seguinte forma: sete (07) Quadras, uma (01) Área de Preservação Permanente e seis (06) vias públicas internas. Rua 01, 02, 03, 04, 05, 06 e 07.



Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Matupá

Quadra 01 - 13 Lotes. Quadra 02 - 05 Lotes. Quadra 03 – 13. Quadra 04 - 19 Lotes. Quadra 05 – 03 Lotes. Quadra 06 – 07 Lotes. Quadra 07 – 11 Lotes. Lote NEC: 01. Total de lotes individualizados: 72. Total de matrículas a serem abertas: 79. As peças técnicas foram feitas no sistema de coordenadas geodésicas.

DA ACESSIBILIDADE

Este núcleo localiza-se em um local próximo ao Trevo que interliga a BR 163 com a MT 322, e relativamente próximo de empresas de grande porte e grandes empregadores da cidade, postos de combustíveis, cartórios extrajudiciais, fórum, posto de saúde, hospital particular, escola técnica, parque de máquinas da prefeitura, entre outros.

A principal via de acesso do núcleo ao centro da cidade é por meio do prolongamento da Avenida Sebastião Alves Júnior. O lado sul do núcleo confronta com a Paralela da MT 322 (projetada).

Internamente existem 07 vias públicas (Rua 01, Rua 02, Rua 03, Rua 04, Rua 05, Rua 06 e Rua 07) para conectar e interligar o bairro. Essas vias já existem e são consideradas bem de uso comum do povo. Para fins de identificação, o município irá requerer ao Cartório que sejam abertas matrículas de todos os imóveis identificados nas peças técnicas, nos termos do artigo 53 da Lei 13.465/2017. A numeração das vias neste momento respeitará a numeração arábica, conforme outros setores da cidade.

Todos os lotes existentes têm e os que estão sendo criados terão acesso direto para vias públicas, sendo acessíveis a ônibus escolar, caminhões, ambulância, veículos de carga, passeios, pedestres, ciclistas, entre outros meios de transporte, não sendo identificado nenhum lote com acesso por meio de servidão de passagem ou condomínio.

Para implantação do sistema viária será necessária a remoção de uma residência. O lote ocupado pelo senhor DELMAR BORDON, inscrito no CPF sob nº 332.608.690-34, terá que ser removido para dar lugar a pista de rolagem da Rua 06. Já foi acordado pela administração pública e com ele que a sua residência passará a ser no Lote nº 47, da Quadra nº 01, da Zona de Preservação 002, com Matricula nº 7.754, do CRI de Matupá, conforme ATA DE CONCILIAÇÃO Nº 006/2024. A realocação será executada pelo Poder Público diante das condições sociais do ocupante.

Além dele, no Lote 01 da Quadra 05 parte da construção se sobrepõe ao projeto da Paralela da MT-322. Da mesma forma foi acordado com a ocupante deverá remover toda a parte que ocupa a área da Paralela no prazo que for assinalado pelo Poder Público. Nesse caso a remoção parcial da edificação será feita às expensas daquela.

Com exceção dessas duas unidades, nenhuma das demais ocupações existentes no núcleo invade nenhum espaço destinado a acesso ou via pública, dispensando outras intervenções.

O projeto da Rua Paralela da Rodovia Estadual MT 322 já existe a algum tempo e tem como função prever a melhoria no tráfego naquele setor – paralela da MT 322 ao longo do perímetro urbano. O fato de ainda não ter sido executado não altera e nem prejudica o acesso as unidades, não impedindo que sejam regularizadas todas as unidades, inclusive as que confrontam com a Paralela. A demarcação dos Lotes considerou o projeto dessa Paralela, de forma que, no futuro, por ocasião da execução, não será necessária nenhuma desapropriação.



Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Matupá

DAS OCUPAÇÕES E DAS PESSOAS

As famílias que se autodeclararam ocupantes exercem a posse ou detenção dos locais mediante iniciativa própria e por suas próprias responsabilidades e ações. Os documentos apresentados para instruir a identificação dos ocupantes revela que tanto as aquisições de direitos quanto o parcelamento do solo ocorreram de forma livre e espontânea, com transações das posses realizadas entre particulares, sem chancela do poder público, com ausência total do recolhimento de qualquer imposto, enfim, na completa informalidade.

A gestão atual da administração pública reconhece que a área sempre foi objeto de ocupação irregular e sem fiscalização ou orientação. Portanto, mesmo sendo de titularidade do Poder Público Municipal, nunca esteve afetado a uso coletivo organizado e ordenado.

Uma curiosidade neste núcleo é que no passado, em parte dele existiu um clube de laço, em que eram exercidas atividades relacionadas rodeios e manejos esportivos com cavalos e bois, por isso a denominação popular “Clube do Laço”.

Importante destacar também que sobre parte do núcleo, especialmente no entorno da Quadra 07, há uma Área de Preservação Permanente que deverá ser preservada por toda coletividade, pelos ocupantes do núcleo e mais diretamente pelos titulares de imóveis localizados no entorno dela.

No princípio esse núcleo foi ocupado originalmente por chácaras, como são nominadas na região. Contudo, nos últimos anos percebeu-se um aumento do número de parcelamentos das ocupações, com o surgimento de edificações e fixação de residências no local. Esses parcelamentos e edificações trouxeram um caráter misto ao núcleo, eis que as chácaras foram dando lugar, em alguns locais, por um certo adensamento populacional, o que implica em maiores investimentos e planejamento por parte do poder público em obras de infraestrutura.

Importante registrar que os relatos lançados ao longo deste projeto podem ser corroborados por meio dos documentos integrantes no mesmo e por imagens dos trabalhos topográficos e em imagens de satélite do *google Earth*.

Segundo dados da assistência social, cerca de 98 pessoas utilizam os lotes do núcleo como moradia. Não foram trazidas informações sobre disputa de divisas. No entanto, detectou-se uma situação judicializada sobre o Lote 02 da Quadra 06, sobre o que parece ser uma demanda sobre direitos travada entre os ocupantes, além do fato de que até o momento alguns ocupantes ainda não se identificaram formalmente junto a administração pública, muito embora se reconheça que os lotes são ocupados.

Essas situações isoladas não impedem que os trabalhos de regularização do núcleo aconteçam e avancem, ficando condicionada a expedição de qualquer direito aos ocupantes ao tratamento legal que tem sido dispensado pela administração pública e ao esclarecimento das situações propostas.

Nas visitas foram identificadas algumas práticas nocivas ao meio ambiente pelos lotes identificados no parecer ambiental. Desta forma, todas as unidades serão notificadas para se adequarem sob pena de serem penalizados com as sanções previstas no Código Ambiental do Município ou no Código de Posturas Municipal.

A coleta de dados efetuada pelas secretarias municipais, especialmente pelas pessoas vinculadas a assistência social, identificou as unidades ocupadas uma a uma, trazendo





Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Matupá

informações acerca de aspectos gerais de utilização, moradia, condições sociais das pessoas, entre outros elementos capturados nas visitas presenciais.

Esse levamento *in loco* ajudou a evidenciar a relação que as ocupações apresentam com o solo, permitindo-se concluir no local existem grupos familiares consolidados e de difícil reversão, considerando a forma e a finalidade das ocupações, o uso que é feito do solo e a natureza de algumas edificações.

Nos termos da legislação, em especial o artigo 30, inciso I, da Lei 13.465/2017, o Município classifica esta Reurb de Interesse Específico – Reurb-E.

DO PROJETO URBANÍSTICO

A elaboração dos aspectos urbanísticos deste núcleo considerou o fato dele ser um misto, parte destinado a Chácaras e parte destinado a moradias.

Diante desta vocação, a municipalidade já realizou investimentos e está atenta a necessidade de realizar o que for necessário para suportar o adensamento urbano e o tráfego de veículos e pessoas nos locais que for permitido, ao mesmo tempo que envida esforços e promove políticas públicas para que possam coexistir moradia e áreas produtivas, a exemplo de outros setores de chácaras urbanas da cidade.

Mesmo que a regularização deste núcleo tenha contemplado em sede planejamento urbanístico um provável ou desejado adensamento populacional em alguns locais, especialmente nas Quadras que já usufruem dos equipamentos públicos, importante ficar assentado que a partir desta Reurb nenhuma edificação ou obra poderá ser realizada sem autorização do Poder Público, o que trará recursos ao município para acompanhar e monitorar a chegada de equipamentos públicos e investimentos necessários ao núcleo na medida que ocorra o crescimento da cidade no local.

De outro lado, mas condizente com a vocação do núcleo, como forma de fomentar a permanência das chácaras onde existem e evitar um parcelamento demasiado no solo até que o local tenha a infraestrutura adequada, eventual desmembramento de qualquer unidade deverá respeitar o mínimo de 30 metros de frente para qualquer das vias públicas, totalizando no mínimo 1.500,00-m² para cada lote individualmente considerado. Até que sobrevenha legislação específica e detalhada, aos lotes do núcleo aplicar-se-ão as regras urbanísticas e ambientais vigentes aos demais setores da cidade, inclusive como parâmetro para fins inscrição no cadastro municipal. Mas, mesmo com a existência de outras normas em bairros próximos ou similares, eventual desmembramento ou parcelamento do solo será feito às expensas dos titulares de direitos reais e até que sobrevenha legislação formal específica, deverão ser observadas as dimensões mínimas trazidas no início deste parágrafo.

Qualquer parcelamento interno de lotes individualizados nesta Reurb que não confronte diretamente com qualquer das vias públicas existentes e citadas ao longo deste projeto e que não observe os limites acima mencionados dependerá de aprovação de loteamento regular, nos termos da Lei Federal 6.766/1979, e/ou de outras normas legais.



Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Matupá

Considerando o fato de que as edificações que existem no local foram feitas sem qualquer autorização ou licença da prefeitura, não cabe a esta nenhuma responsabilidade pelas obras. Contudo, para fins tributários e fiscais, a regularização das benfeitorias, e, também, das atividades existentes nos lotes junto ao Poder Público deverá ser feita nos termos da legislação municipal.

Por uma questão discricionária da administração, a regularização das edificações junto ao registro imobiliário ficará para momento posterior, sob a responsabilidade de cada ocupante.

Quanto as obras necessárias à adequação da mobilidade, acessibilidade e infraestrutura nas vias públicas, algumas já existiam, outras foram executadas ao longo dos estudos desta Reurb e outras estão previstas para serem implementadas (paralela projetada), não sendo necessário nesta ocasião nenhum investimento substancial em vias públicas.

Água encanada - parte do núcleo já é atendido por água encanada abastecida pela concessionária Águas de Matupá. O município irá comunicar a empresa acerca da regularização das ocupações e irá autorizar que a empresa leve água encanada para todas as unidades. Nas vias públicas que foram abertas foram deixados espaços para instalações de canos de água até as unidades. No caso em tela, considerando que a região é atendida por água encanada, cabe o Poder Público apenas comunicar a concessionária, e é encargo dela levar a extensão da rede a todas as unidades.

Até que chegue água encanada para consumo, o abastecimento de cada unidade deve permanecer de poços semiartesianos realizados individualmente por cada ocupante, cabendo a cada ocupante/ocupação contratar esse serviço, executar e prezar pela qualidade da água, não cabendo ao Poder Público nenhuma obrigação sobre isso.

Energia Elétrica - de forma similar a rede de água, parte do núcleo já atendido por energia elétrica pela empresa concessionária Energisa. O município irá comunicá-la acerca da regularização das ocupações e irá autorizar que a empresa leve a estrutura necessária para todas as unidades. Caberá a cada ocupação fazer os ajustes que forem exigidos pela concessionária, não sendo de responsabilidade do Poder Executivo Municipal nenhuma intervenção além da comunicação daquela empresa acerca da regularização.

Os responsáveis pelos lotes beneficiados da Reurb deverão realizar a conexão dos imóveis a rede de distribuição de água e energia elétrica nas formas indicadas pelas concessionárias.

A vias públicas citadas neste projeto já contemplaram espaços para instalações de postes e fiação. Na medida que forem sendo colocados os postes, a municipalidade levará iluminação pública mediante a instalação de “braços”.

Vias públicas - as vias públicas no momento serão de terra e os investimentos consistirão em mantê-las trafegáveis, executando drenagem quando e onde for necessário. Não há previsão de asfalto para as vias do núcleo.



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Matupá

A abertura da Rua Paralela MT-322, quando for feita, será sobre a responsabilidade e às expensas do Poder Público, com possibilidade de cobrança de taxa de contribuição por melhoria, nos termos da legislação vigente. Destaca-se que mesmo que exista o projeto, não há previsão de data para sua execução, logo a execução dessa Paralela não constará em Cronograma de obras.

Considerando as características do Núcleo, além do exposto ao longo deste projeto, não há previsão e nem identificação de necessidade de implantação de nenhuma infraestrutura essencial, de equipamento público ou comunitário no local ou redondezas.

O Lote NEC criado nesta regularização por enquanto não terá nenhum destino específico, permanecendo como bem de uso dominical.

Quanto a equipamentos de educação, esporte, lazer, cultura, saúde – há, muito próximo do núcleo, escola técnica, posto de saúde, estádio de futebol com pista de atletismo, sem falar dos demais equipamentos públicos existentes na cidade que são ofertados a toda população do núcleo, estando o núcleo bem atendido desses serviços.

Esgoto ou fossas sépticas - todas as moradias têm ou devem ter fossas sépticas conforme determina a legislação e normas ambientais, sem qualquer contrapartida ou responsabilidade por execução por parte do Poder Público.

Recolhimento de lixo – o setor é parcialmente atendido com o recolhimento de lixo. Mediante esta Reurb todos os lotes serão atendidos. Em contrapartida, todos ocupantes deverão ajustarem suas condutas ao depósito adequado de lixo para que possa ser recolhido e não queimado ou enterrado.

Nos termos do artigo 13, §7º, da Lei 13.645/2017, no futuro, se e quando houver disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da Reurb realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço.

Ajustes ambientais – nos locais que necessitarem de ajustes, inclusive adequações para cessar o lançamento de rejeitos de cozinha a céu aberto, deverão regularizar às suas expensas nos termos das recomendações da Secretarias municipais.

Na eventualidade de ser identificada, a qualquer tempo, atividade poluidora, uso irregular do solo, de água, ou o exercício de qualquer atividade que dependa de autorização ou obtenção de licença, o responsável pelo imóvel será notificado imediatamente e se submeterá as normas da legislação aplicável.

Considerando a existência da APP, será condição para aprovação desta Reurb que os responsáveis dos imóveis que confrontam diretamente com ela firmem compromisso com as autoridades municipais competentes para cercar e isolar seus imóveis daquela nos locais indicados pela administração pública.



Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Matupá

Essa delimitação física será uma obrigação *propter rem* e acompanhará os imóveis independente da troca de titularidade e deverá constar na matrícula, obrigando os proprietários atuais e futuros e em caso de desmembramento deverão acompanhar todas as novas matrículas, eis que a melhoria das condições ambientais é condição para a regularização do núcleo.

DO ESTUDO AMBIENTAL

Os estudos ambientais levaram em conta a situação global do núcleo e a ocupação exercida individualmente em cada unidade. Além dos estudos realizados pelas pessoas que compõe o quadro de servidores da atual administração, foi levado em consideração um parecer/estudo ambiental realizado em 2016 pela engenheira Florestam Mirelle C. Leite Sanchez.

Os estudos ambientais, entre outras situações, descrevem a APP, a delimitam, relatam como tem sido o seu uso e quais impactos vem sofrendo, e sugerem medidas de mitigação dos danos ambientais para que a área de preservação resista como tal.

O investimento indicado no documento ambiental de 2016 foi executado, por meio da construção de um Dissipador de Energia, para que diminua a força e a velocidade das águas das chuvas que chegam até o canal, evitando o assoreamento do corpo hídrico no ponto citado no referido Parecer.

Naquele parecer foi indicado também a existência de uma moradia dentro dos limites da APP, com necessidade de remoção, a qual será implementada por ocasião desta Reurb, devendo tal remoção constar em cronograma de obras.

Nos estudos atuais foi identificada a necessidade de uma segunda obra pública de engenharia, com um dispositivo de drenagem, cujo projeto deverá ser elaborado pelo departamento de engenharia do Município, para assim evitar o assoreamento da lagoa existente. Tal obra constará do cronograma de obras.

A regularização do uso das ocupações é condição para que, sob controle e orientação quanto à infraestrutura e saneamento básico, não ocorram lançamentos, captações, limpezas e outras ações prejudiciais à preservação do Meio Ambiente.

A manutenção direta da APP será feita com a comunhão de esforços do Município e dos moradores do entorno. Conforme a demarcação da faixa de proteção feita pelo levantamento topográfico da linha clube de laço, os proprietários que possuem seus lotes limítrofes com a faixa de proteção deverão realizar o cercamento de seus lotes (Lotes 01, 03, 05, 09, 10 e 11 Quadra 07) para que assim as áreas a serem recuperadas fiquem isoladas de seus fatores de degradação, como criação de animais, escoamento de efluentes domésticos, depósitos de resíduos, etc. para então proceder à implantação das atividades de recuperação.

Todas as atividades irregulares citadas nos estudos ambientais deverão ser cessadas, sendo que os causadores serão notificados e assinalado prazo para adoção das medidas necessárias.

Portanto, caberá aos ocupantes dos lotes lindeiros a responsabilidade e os ônus de cercar os limites de suas unidades nas confrontações com a Área de Proteção, identificando com placas que o acesso é vedado a APP, além de denunciar qualquer uso irregular que perceber no local.



Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Matupá

Todos os responsáveis pelas ocupações, mesmo aqueles classificados como Reurb S, deverão executar ou providenciar a confecção da cerca nos moldes sugeridos pelo Poder Executivo. A cerca deverá ser concluída no prazo de 02 (dois) anos a contar da aprovação deste Projeto. Caso não providenciada nos termos que for proposto, caberá ao Poder Público executar, estando autorizado a cobrar os valores dos ocupantes que deixaram de fazer.

De outra sorte, após de demarcação, caberá ao município a recuperação da nascente encontrada no local. A vedação de acesso a Área de Preservação, seja para qualquer finalidade, permanecerá até que um futuro estudo ambiental autorize o acesso.

Tanto o cercamento quanto o início e execução dos trabalhos pelo poder público na nascente deverá constar em cronograma de obras de mitigação ambiental.

Para que o Poder Público possa realizar investimentos nesta importante APP, a área sobre a qual ela localiza-se permanecerá de propriedade do Poder Público Municipal.

Da realocação – conforme citado, a moradia existente nos fundos do Lote 10 Quadra 07, dentro da APP, deverá ser demolida pela ocupante no prazo de 02 anos a contar da Aprovação desta Reurb. Ela deverá remover sua moradia para dentro dos limites do Lote 10 regularizado.

Além dessa habitação, no local a ser regularizado não foram identificadas residências em local de APP, ou em área suscetível 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, do ponto de vista ambiental não há impedimento para a permanência das demais residências ou necessidade de remoção de nenhuma outra habitação, bem como não será necessária a adoção de nenhuma medida mitigatória além das previstas neste Projeto.

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

Todas as unidades do núcleo são corresponsáveis pela recuperação da Área de Proteção, e, também, das áreas eventualmente degradadas localizados no interior de suas ocupações, assumindo o compromisso pela não ocupação dessas áreas por atividades humanas ou por animais domésticos ou agropecuários, bem como por proteger tanto a Área de Proteção quanto suas próprias chácaras do fogo.

Do ponto de vista ambiental, a celebração do termo de compromisso dos moradores que ficarão com o encargo de executar a cerca com as autoridades competentes será condição da Aprovação desta Reurb, nos termos do artigo 38, §2º.

CONCLUSÕES

Durante os estudos ficou claro que as ocupações exercidas no núcleo ocorreram ao longo de décadas sem qualquer medida intervencionista por parte do Poder Público, seja para retirar as pessoas, seja para regularizar, seja para reparar os danos ambientais causados pelos particulares. A irregularidade sempre impediou qualquer iniciativa por parte do Poder Público.



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Matupá

Ao final dos estudos, o município entende que compreendeu a vocação dos espaços e de forma adequada, conseguiu dar um melhor destino ao uso do solo. Os limites da maioria das ocupações autodeclaradas foram respeitados. Em determinados locais foi promovido o parcelamento do solo, tendo como pressupostos criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano pensando em ampliar nesses locais o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda em momento posterior, e nas unidades maiores, a decisão foi respeitar as áreas ocupadas tendo como pressuposto promover a integração social e a geração de emprego e renda no local por meio de atividades relacionadas a produção de alimentos ou cinturão verde produtivo. De outro lado, nos locais que foi identificado interesse público ou coletivo foram afetadas áreas para uso público.

A garantia do direito real no local que ocupam consolidará o direito à moradia e permitirá àqueles que tenham produção de chácaras a geração de trabalho e renda em suas localidades, proporcionando a todos que mantenham os vínculos familiares e afetivos que já estabelecem no local.

O núcleo é ocupado por pouco mais de 30 grupos familiares. A maioria deles recebeu o enquadramento e classificação como Reurb-E, de modo que caberão a eles arcarem com os custos coletivos do parcelamento desta Reurb, tanto com profissional de topografia quanto com os custos em cartório. Após isso cada um será o responsável pelos custos individuais que incidirá sobre cada unidade, tal como com o pagamento dos valores estipulados pela transmissão da propriedade, emolumentos devidos ao cartório por estes atos, adequações e ajustes em suas ocupações, cercamento, cessação e interrupção de atividades nocivas identificadas nos pareceres ambientais e pagamento de impostos.

Todos demais investimentos a serem feitos no núcleo serão custeados pelo Poder Público, não cabendo aos ocupantes a responsabilidade financeira por nenhuma obra pública ou outro investimento além dos citados e indicados como sendo de responsabilidade expressa deles.

A titulação das unidades aos ocupantes será mediante o pagamento de justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida por ato do Poder Executivo submetida a Câmara de Vereadores, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias realizadas pelos ocupantes e sem contar a valorização decorrente delas, nos termos dos artigos 16 e 37, §4º da Lei 13.465/2017, atualizada pela Lei 14.620/2023.

A titulação ocorrerá em momento seguinte, com a expedição de um título para cada ocupação.

Diante do contexto detalhado ao longo deste Projeto, o Poder Público Municipal, por meio do seu Executivo, entende que o parcelamento integrante deste projeto contempla os interesses público, coletivos e individuais.



Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Matupá

Nesta oportunidade a atual administração do Poder Executivo local reitera a importância da existência e manutenção de chácaras na cidade. Por isso a escolha do ponto de vista do parcelamento do solo foi respeitar a maioria das ocupações exercidas e autodeclaradas e com uso comprovado de chácaras ou com potencial para tal.

A propósito, a municipalidade entende que este tema deve ser debatido de forma mais aprofundada e detalhada junto aos vereadores ou talvez por ocasião de uma legislação urbanística que indique formas para que a manutenção de chácaras produtivas na zona urbana seja estimulada e preservada e quais locais essa prática pode ser estimulada.

Do exposto, a regularização proposta atende os interesses individuais e coletivos, de forma que, ao regularizar as ocupações exercidas no local, trará dignidade e cidadania, eis que ela levará em conta ajustes e medidas que tem capacidade de promover a melhoria da condição de vida da população diretamente atingida com a regularização, e a coletividade de forma geral, com a revitalização da Área de Preservação.

Por meio desta Reurb entende-se que o núcleo informal a ser regularizado foi plenamente identificado, organizado e delimitado os limites das ocupações, consignado a forma que ocorrerão as prestações de serviços públicos aos ocupantes, criando mecanismos para efetivamente melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação a situação de ocupação informal até então encontrada.

As unidades imobiliárias são compatíveis com o ordenamento territorial urbano naquela região e os limites máximos trazidos pela legislação federal, e a intenção da Administração Pública é outorgar aos ocupantes direitos reais sobre os imóveis que ocupam.

Os locais que serão necessárias ações de realocações e remoção estão identificados e as pessoas envolvidas e atingidas são cientes e estão de acordo com as medidas e responsabilidades propostas.

Mediante a regularização, e especialmente diante das normas de caráter urbanísticos e ambientais e a serem observadas, ter-se-á no núcleo ora regularizado o ordenamento da ocupação do solo, o respeito ao meio ambiente, a prevenção e vedação de formação de núcleos informais naquele local mediante a fiscalização das secretarias municipais.

Por fim, cabe destacar que todos os dados pessoais envolvendo as pessoas que ocupam as unidades relacionadas nesta Reurb foram declaradas pelos próprios, por meio da apresentação de documentos e argumentos que justificam suas condições nas posses e quanto as condições socioeconômicas. Antes de o Poder Público expedir títulos será expedido edital dando publicidade e proporcionando que qualquer pessoa possa se manifestar em tempo hábil.

Aquelas que ainda não se declararam ou que estão faltando documentos, deverão procurar a administração pública para tal mister.

Para atender o disposto no artigo 10, inciso XI, o edital consignará que se existir alguma mulher que seja companheira, esposa ou titular de qualquer direito sobre qualquer lote e não constar da relação poderá reivindicar para que figure como titular de direito real sobre o solo.



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Matupá

TODAS AS OCUPAÇÕES DEVERÃO EXECUTAR ÀS SUAS EXPENSAS, SEM QUALQUER CONTRAPARTIDA DO PODER PÚBLICO:

- Até que sejam atendidas pela concessionária de águas, ter sistema de abastecimento de água potável individual por meio de poço artesiano ou semiartesiano. A verificação da qualidade da água fica sob a responsabilidade de cada ocupante ou morador;
- Realizar pedido de ligação e ajustar suas unidades as regras estabelecidas pela concessionária de água;
- Realizar pedido de ligação e ajustar suas unidades as regras estabelecidas pela concessionária de energia elétrica;
- Providenciar saneamento básico individual por meio de fossa séptica;
- Identificar a frente de sua ocupação com a numeração oficial, conforme for orientado pelo Poder Público Municipal;
- Dar correto destino ao lixo e resíduos que produzir, levando até os caminhões caçambas que a prefeitura irá disponibilizar.
- Providenciar os ajustes e obras necessárias para que ocorra o correto e adequado descarte adequado de rejeitos da cozinha e banheiros.
- Não construir e nem permitir construção na unidade sem expressa autorização do Poder Público, bem como não explorar ou permitir uso como kit net 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 afim 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 Preservação;
- Participar, em conjunto com o Poder Público, do monitoramento e acompanhamento das melhorias e ações propostas em Plano de Recuperação de Área Degradas, 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

CABERÁ AO PODER EXECUTIVO MUNICIPAL:

- 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, eis que a existência dos braços depende da colocação dos postes, que é feito pela empresa de energia elétrica;
- Providenciar a instalação de caçambas e providenciar a retirada de lixo seco para local adequado;
- Promover, envolvendo os moradores do núcleo, trabalho de educação ambiental e orientação acerca da importância da ocupação ordenada do solo;
 - 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, onde for o caso;
 - Notificar todas as unidades responsáveis por práticas inadequadas citadas nos estudos ambientais para que cessem as atividades irregulares, assinalando prazo para execução das medidas impostas e criando mecanismos legais de cobrança e fiscalização permanente;
 - 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.

DO CRONOGRAMA DE OBRAS E AÇÕES

- 1) Demarcação e Cercamento da Área de Preservação. Prazo de Execução: 2 anos a contar da aprovação do projeto. Responsáveis: os ocupantes dos Lotes 01, 03, 05, 09, 10 e 11 da Quadra 07.
- 2) Recuperação da APP.
- 3) Obra de engenharia indicada no estudo ambiental com um dispositivo de drenagem. Prazo de projeto e execução: 02 anos, a ser realizado pelo Poder Público
- 4) Remoção da moradia localizada nos fundos do Lote 10, mas dentro da APP. Prazo para derrubada da moradia: 02 anos, de comprometimento e responsabilidade do ocupante.





Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Matupá

5) Realocação da moradia para dar lugar ao traçado da Rua 06. Prazo: 02 anos. Responsável: Poder Público Municipal. Condições especiais. O ocupante e sua família serem remanejados para o local previamente acordado, cuja edificação será realizada pelo Poder Público Municipal, conforme já acordado pela Ata de Conciliação nº 006/2024.

6) manutenção das vias públicas – manutenção regular tendo em vista serem ruas de terra, à exemplo das demais vias públicas de circulação da cidade nas mesmas circunstâncias. Não constará em cronograma de obras nada acerca da manutenção. Não há previsão e nem é condicionante da Aprovação do Projeto o asfaltamento de nenhuma via pública que abastece o núcleo.

7) Destino correto aos resíduos sólidos. Ações a serem feitas: Município disponibilizar caçambas para que os moradores depositem seus resíduos, efetuando o recolhimento periódico. Prazo de execução: 06 (seis) meses, e será comunicado a todos moradores e divulgado nas mídias sociais da prefeitura.

8) Notificação das unidades indicadas nos estudos ambientais como responsáveis por práticas ambientalmente irregulares. Prazo de início: 06 (seis) meses. Condições especiais: Todas unidades indicadas como maus usos ou práticas irregulares acerca das condições do esgoto sanitário, água potável, dejetos de cozinhas à céu aberto, numeração das chácaras, entre outras obrigações urbanísticas e ambientais, deverá ser notificadas para fazerem os ajustes indicados nos prazos assinalados pela fiscalização.

Responsável pela fiscalização: Secretarias Municipais de Meio Ambiente e Administração, por intermédio do Setor de Tributação. Início das ações fiscalizatórias: imediato.

9) Lançamento das unidades no Cadastro Imobiliário Municipal e orientação quanto a forma que as pessoas devem proceder para se regularizar junto ao município e informar sobre os direitos e obrigações de cada Lote documentado. Responsável: Secretaria Municipal de Administração, por intermédio do setor de tributação. Início: imediato.

10) Ajuste da edificação existente sobre o Lote 01 da Quadra 05 sobre a Paralela da MT 322. Condições especiais. A ocupante será notificada acerca da necessidade de demolição do espaço que ocupa a Paralela da MT e que deverá realizar quando for notificada pelo Poder Público.

Matupá-MT, 19 de Abril de 2024.

BRUNO SANTOS MENA
Prefeito de Matupá - MT