



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Matupá

**PROJETO URBANÍSTICO E DE REGULARIZAÇÃO FUNDIARIA
LINHAS DO RANÁRIO I E II**

ESTUDOS PRELIMINARES

Para a realização do **PROJETO URBANÍSTICO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIARIA** nas áreas popularmente conhecidas como “**LINHAS DO RANÁRIO I e II**”, 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, além de haver alguns lotes utilizados para fins comerciais, 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.



Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Matupá

DA TITULARIDADE DA ÁREA OCUPADA E DA MATRÍCULA ATINGIDA

Nos trabalhos técnicos desenvolvidos no AUTO DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA foi constatado que a ocupação exercida pelo local denominado núcleo Linha do Ranário I e II se dá sobre parte do imóvel denominado ZONA DE PRESERVAÇÃO 003 “ZP-003”, registrado na matrícula número 17, do CRI de Matupá-MT, o qual é de titularidade do poder público.

Não foram encontradas áreas previamente usucapidas nesse setor. Portanto, a disponibilidade da regularização sairá dessa única matrícula.

Sobre o imóvel de domínio público, o Poder Executivo tem a disponibilidade e competência para propor a regularização fundiária, para que seja apreciada pelos membros da comissão de regularização fundiária, para que assim seja reconhecido que o núcleo preenche os requisitos.

Pelo processo da Reurb, incluído o rito trazido PELO AUTO DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA, o proprietário de todo o imóvel (o município de matupá) anuira com o procedimento de forma prevista na Legislação federal, de forma que a área incluída no projeto da Reurb da **LINHA DO RANÁRIO I e II** passará a integrar o Projeto de Regularização Fundiária, com a consequente perda da propriedade daquele em favor dos ocupantes da **LINHA DO RANÁRIO I e II** 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 consta nas peças técnicas apresentadas anexas a este Projeto, da área utilizada para Reurb da **LINHA DO RANÁRIO I e II**, a área de **1.552.408.571-m² (155.2409 hectares)** será destacada/desmembrada da **matrícula n.º 17**, do CRI de Matupá-MT.

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 cujo Estudo Técnico Ambiental do Setor da Linha do Ranário I e II 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 levamento planialtimétrico e cadastral com georreferenciamento, subscrito pelo profissional legalmente habilitado, senhor Francisco J. Martin Neto – Engenheiro Florestal, contando com o apoio do departamento de engenharia e outras secretarias municipais. Toda documentação legal necessária



Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Matupá

e complementar as peças técnicas, tal como ART ou RRT foram apresentadas e estão conforme prevê a legislação.

As peças técnicas identificam todos os setores, as áreas de uso coletivo (Estrada), as áreas de uso privativo, a área de APP de titularidade do município, nesse primeiro projeto não terá área de reserva técnica, sendo todas hoje em nome do município. Podendo ainda serem ampliado o processo de regularização fundiária, tendo em vista que possuem áreas remanescentes a serem regularizadas futuramente.

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

DAS VIAS DE ACESSO

A via de acesso ao núcleo é a Avenida Interpeninsular. Trata-se de uma via pública já consolidada.

Ademais, há 02 (duas) estradas de acesso às Linhas do Ranário I e II, sendo a Estrada Ranário I, dando acesso aos lotes da Linha do Ranário I, e a Estrada Ranário II, dando acesso aos lotes da Linha do Ranário II, tendo o eixo de ocupação do núcleo Linha do Ranário I e II se dado ao longo dessa Avenida e dessas 02 (duas) Estradas.

Há também um acesso à Reserva Ambiental presente no Núcleo, e uma estrada projetada que dá ao lote 33 (trinta e três) acesso à Estrada Ranário II.

Saliente-se que as Estradas Ranário I e Ranário II se sobrepõem, em alguns trechos, sobre áreas cujas matrículas constam como proprietários o Poder Público e a empresa GBF NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA - ME, sendo que esta irá anuir com a passagem das referidas estradas sobre suas propriedades, onde as estradas são consolidadas a décadas, se tornando uma via pública.

Todos os lotes existentes 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.

DA POPULAÇÃO E DAS OCUPAÇÕES

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.



Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Matupá

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.

Importante destacar também que sobre parte do núcleo, há uma Área de Reserva Ambiental, com área total de 12,7344 ha, confrontando com os lotes 24 a 32 da Linha do Ranário II, está ficará em poder do Poder Público Municipal, que deverá ser preservada por toda coletividade, pelos ocupantes do núcleo e mais diretamente pelos titulares de imóveis confrontantes com a mesma, possuindo uma via de acesso principal a referida reserva.

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 76 pessoas utilizam os lotes do núcleo como moradia, havendo a criação de animais e o cultivo de culturas em algum desses lotes, caracterizando-os como chácaras produtivas. Não foram trazidas informações sobre disputa de divisas.

Há ainda, alguns lotes do núcleo que são utilizados com fins manifestamente comerciais ou para fins exclusivamente de produção de culturas, como, por exemplo, o lote 14, da Linha do Ranário I, utilizado para fins de comércio de sucata e para plantação de bananas e criação de animais para fins comerciais; lote 43 da Linha do Ranário II, onde funciona um centro de eventos; e lote 45 da Linha do Ranário II, onde há o cultivo de hortaliças para fins comerciais.

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 à assistência social, identificou as unidades ocupadas uma a uma, trazendo 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



Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Matupá

reversão, considerando a forma e a finalidade das ocupações, o uso que é feito do solo e a natureza de algumas edificações.

Ressalte-se que no núcleo serão adotadas, por parte do poder público, medidas com o intuito de se compensar ambientalmente a área que foi degradada devido a ações antrópicas, sendo que, a partir da regularização, poderá haver uma fiscalização mais rigorosa em relação às ações antrópicas nocivas ao meio ambiente.

Saliente-se, por fim, que se entende, também, que, a partir da regularização da área, ter-se-á a possibilidade de se oferecer uma prestação mais efetiva de serviços públicos aos ocupantes da área a ser regularizada, manifestando o interesse público da regularização.

DAS MEDIDAS DE ADEQUAÇÃO DE ACESSIBILIDADE E INFRAESTRUTURA

Há uma via de acesso à área ora regularizada, sendo a Avenida Interpeninsular, via pública consolidada há muitos anos, ficando na responsabilidade do Município mantê-la em condições de trafegabilidade, bem como investindo em drenagem sempre que necessário.

Há, também, 02 (duas) estradas de acesso às Linhas do Ranário I e II, sendo a Estrada Ranário I, dando acesso aos lotes da Linha do Ranário I, e a Estrada Ranário II, dando acesso aos lotes da Linha do Ranário II.

Há, ainda, um acesso à Reserva Ambiental presente no Núcleo, e uma estrada projetada que dá ao lote 33 (trinta e três) acesso à Estrada Ranário II.

Não há prazo de execução pavimentação neste exato momento, e sim para uma programação futura, já que os recursos a serem cobrados pela regularização consideraram esse investimento futuro, exceto a possibilidade de cobrança de contribuição por melhoria, nos termos da legislação vigente.

Além dos investimentos em vias públicas, não há, por ocasião da apresentação deste Projeto, previsão e nem identificação de necessidade de implantação de nenhuma infraestrutura essencial, de equipamento público ou comunitário naquele local (Linhas do Ranário I e II).

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



Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Matupá

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 áreas 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.

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 às obras necessárias à adequação da mobilidade, acessibilidade e infraestrutura nas vias públicas, as vias de acesso ao núcleo, como outrora destacado, já existem, sendo consolidadas, não sendo necessário nesta ocasião nenhum investimento substancial em vias públicas, que não a própria manutenção das já existentes.

Água encanada – Há a previsão de atendimento de todo o Núcleo Ranário I com o abastecimento de água potável encanada, no prazo de até 02 (dois) anos após a regularização, já que a rede de distribuição da Concessionária se encontra próxima ao núcleo. O município irá





Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Matupá

comunicar a Concessionária do serviço de abastecimento de água potável acerca da regularização das ocupações e irá autorizar que a empresa leve água tratada para todas as unidades do Ranário I.

Já no que tange ao Ranário II, não há como precisar, nesse primeiro momento, um prazo para o atendimento de todas as unidades com água potável encanada devido à distância dos lotes em relação ao perímetro urbano, o que dificulta os trabalhos de instalação do encanamento, bem como levando em consideração a característica de chácara da grande maioria dos lotes do Núcleo Ranário II.

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 - O município irá comunicar a Concessionária responsável pelo serviço público de fornecimento de energia elétrica 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, quando postas à disposição, 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.

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.

Quanto a equipamentos de educação, esporte, lazer, cultura, saúde – os ocupantes do núcleo poderão usufruir dos equipamentos públicos existentes na cidade que são ofertados a toda população do núcleo, estando o este 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.





Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Matupá

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 às normas da legislação aplicável.

Considerando a existência de 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.

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.

DAS QUESTÕES AMBIENTAIS E DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

Há na região ora regularizada importantes questões relacionadas a questões ambientais. De acordo com estudo antes citado, há naquele local extensa área de Reserva Ambiental, com um extensão de 12,7344 ha, além de haver inúmeras áreas de APP que fazem confrontação com a grande maioria dos lotes, conforme pode se depreender do mapa representativo dos lotes e áreas de APP que integra o presente projeto.

Ademais, existe no Ranário I e II um corpo hídrico que passa pelas áreas já ocupadas e diante dos levantamentos realizados, foi observado que, no lote 14 da Linha Ranário I há a criação de porcos no corpo hídrico e a atividade de armazenamento e processamento de materiais recicláveis e sucatas metálicas, o que demanda a necessidade de se notificar o ocupante do respectivo lote para que cesse a atividade de criação de porcos no corpo hídrico, sendo que, no que se refere à atividade comercial de armazenamento e processamento supradestacada, será necessária a devida autorização do órgão ambiental competente para a continuidade dessa



Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Matupá

atividade, tendo o ocupante o prazo de 02 (dois) anos para se regularizar e, caso não o faça, ficará sujeito às devidas penalidades previstas na legislação correlata.

Foi observado, também que, na linha do Ranário II, existem 03 (três) edificações inseridas em área limítrofe a APP; Lote 14 (galinheiro), Lote 19 e Lote 39 (área de lazer), sendo que, conforme definido no Estudo Ambiental da área, será necessária a remoção dessas edificações para assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal.

Ademais, verificou-se, na Linha do Ranário I, que todos os ocupantes dispõem seus efluentes domésticos em fossas rudimentares, tendo ainda, também, diversas ocorrências de lançamento de efluentes oriundos de cozinha à céu aberto.

Verificou-se, ainda, pelos estudos ambientais, que apenas um ocupante do Ranário II realiza o descarte correto em fossa séptica (lote 54), o restante dos ocupantes dispõem seus efluentes domésticos em fossas rudimentar, tendo ainda também diversas ocorrências de lançamento de efluentes oriundos de cozinha à céu aberto (Lotes nº 01, 01A, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 44, 46, 48, 49, 50, 51, 52 e 53) que pode além de proliferar diversos vetores, contaminar solo e água.

Quanto ao descarte dos resíduos sólidos domésticos, na Linha do Ranário I, 40% das ocupações desta linha, levam seus resíduos na caçamba disponibilizada pelo poder público localizada no início da linha e 60% delas queimam os resíduos gerados. Já na Linha do Ranário II, 60% das ocupações desta linha, levam os resíduos em um ponto específico e o poder público municipal recolhe, e 6 % enterra e 33% queima os resíduos gerados.

Essas constatações tornam imperiosa a adoção de medidas com vistas a solucionar esta situação que impacta negativamente o meio ambiente, tal como a celebração de Termo de Compromisso onde o ocupante se compromete a realizar o descarte adequado dos resíduos, sob pena das sanções legais cabíveis.

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.

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.

Tanto na Linha do Ranário I, quanto na Linha do Ranário II, será permitida a criação de peixes em tanques escavados apenas sob autorização do órgão ambiental competente, do contrário o possuidor que realizar a atividade sem a devida autorização sofrerá as penalidades de acordo com a legislação ambiental



Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Matupá

Quanto à Área de Preservação Permanente – APP, 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 Ranário I e II área de APP será considerada uma faixa de no mínimo 15 (quinze) metros de distância do curso da água. A área de APP será delimitada por memorial descritivo.

A APP tem, dentre outros objetivos, tornar o local uma área verde urbana com o mister de manter e regenerar/recuperar a vegetação nativa, em vista da baixa cobertura vegetal ao longo do córrego, promovendo a melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos e manutenção ou melhoria paisagística, consoante parecer ambiental acostado aos estudos técnicos. Neste local é vedado expressamente a construção de moradias, ocupação humana ou animal, e o descarte de qualquer rejeito humano ou animal.

Em face do exposto, até que exista parecer ambiental expedido pelo órgão ambiental municipal não é permitido ou tolerado 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 Preservação e Proteção Permanentes.

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.

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, para isolar a área de seus lotes que confrontem com APP. 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.

O parecer ambiental integrante deste Projeto detalhada as medidas de adequação para a correção das desconformidades ambientais.

De acordo com o relatório ambiental consta que as ocupações/moradias do núcleo ora regularizado estão fora das áreas de APP, de forma que 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, não havendo 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, espera-se, assim, minimizar a ocorrência de situações de risco ou em afronta ao meio ambiente, reforçando a importância da regularização do Setor.



Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Matupá

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 assumida pelos moradores e fiscalizado e cobrada pelo Poder Público, 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. Caso os ocupantes não cumpram com tal mister, fica o município autorizado a executar e cobrar os custos despendidos dos responsáveis diretos.

A conservação direta e o envio de esforços da área de APP localizada na Linha do Ranário I e II caberá 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.

Dessa maneira, todas as unidades do núcleo são corresponsáveis pela recuperação da Área de Proteção, e, também, das áreas eventualmente degradadas localizadas 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.

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

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, sendo a celebração deste termo de compromisso 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 impediu qualquer iniciativa por parte do Poder Público.

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



Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Matupá

cinturão verde produtivo. De ouro 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 inúmeros grupos familiares. A maioria deles recebeu o enquadramento e classificação como Reurb-S. A estes ocupantes caberão os custos coletivos do parcelamento desta Reurb, tanto com profissional de topografia quanto com o Poder Público Municipal para a devida emissão do título legitimação fundiária, sendo isento das custas dos emolumentos do registro em cartório. Toda via os ocupantes enquadados e classificados como Reurb-E, terão os custos coletivos do parcelamento desta Reurb, com o profissional da topografia, poder público municipal na emissão do título de legitimação fundiária, bem como com as custas dos emolumentos do registro do título junto ao cartório de registro de imóveis.

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, ressalvando-se apenas a possibilidade de o Poder Público poder futuramente instituir tributo relativo à contribuição de melhoria por obra realizada.

A titulação das unidades aos ocupantes será mediante o pagamento de justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado em conformidade com as disposições da Lei Municipal nº 1.449, de 03 de abril de 2024, 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.

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



Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Matupá

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 e preservação 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 remoção de estruturas 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.

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



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Matupá

nenhum outro requisito para que ocorra a regularização do Núcleo da Linha do Ranári I e II além dos indicados neste Projeto.

ALÉM DISSO, TODAS OCUPAÇÕES DOS LOTES DA LINHA DO RANÁRIO I E II DEVERÃO, CUJAS OBRAS E INVESTIMENTOS SERÃO FEITOS POR CADA OCUPANTE 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 artesianos 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





Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Matupá

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;

POR OCASIÃO DA REGULARIZAÇÃO DA LINHA DO RANÁRIO I E II, 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 Ranário I e II, 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 (água 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;



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Matupá

CONSIDERANDO AS CARACTERÍSTICAS DO NÚCLEO DO RANÁRIO I E II, NEM O MUNICÍPIO E NEM AS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇO PÚBLICO IRÃO, NESSE PRIMEIRO MOMENTO, PROVIDENCIAR:

- Sistema de abastecimento de água coletiva em relação à Linha Ranári II e não há previsão para que isso ocorra nesse primeiro momento;
- Levar infraestrutura para sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;
- Promover o asfaltamento das estradas do Ranári I e II.

DO CRONOGRAMA DE OBRAS E AÇÕES

1) Demarcação e Cercamento da Área de Preservação. Prazo de Execução: 02 (dois) anos a contar da aprovação do projeto. Responsáveis: os ocupantes dos Lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, da Linha do Ranári I; e ocupantes dos lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 e 55, da Linha do Ranári II.

2) Recuperação da APP.

3) Cessação da criação de porcos no corpo hídrico, com a respectiva desinstalação de estrutura presente, no Lote 14 da Linha do Ranári I. Prazo para Cessação e desinstalação: 02 (dois) anos a contar da aprovação do projeto.

4) Remoção do galinheiro presente no Lote 14 da Linha do Ranári II que está dentro de área e APP. Prazo para Remoção: 02 anos, de comprometimento e responsabilidade do ocupante.

5) Remoção de áreas de lazer presentes em área de APP. Prazo de Execução: 02 (dois) anos a contar da aprovação do projeto. Responsáveis: ocupantes dos lotes 19 e Lote 39 da Linha do Ranári II.

6) Notificação do ocupante do lote 14 da Linha do Ranári I para que adeque a sua atividade de armazenamento e processamento de materiais recicláveis e sucatas metálicas às disposições ambientais, bem como obtenha a devida autorização do órgão ambiental competente para a continuidade dessa atividade. Prazo: 02 (dois) anos para que o ocupante se regularize.

7) Instalação de rede de abastecimento de água potável por parte da Concessionária Águas de Matupá para os ocupantes da Linha do Ranári I, no período de até 02 (dois) anos.

8) 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.



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Matupá

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.

9) 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.

10) 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.

11) 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.

Matupá/MT, 08 de maio de 2024.

BRUNO SANTOS MENA
Prefeito de Matupá - MT