



COMO (NÃO) GARANTIR O DIREITO À CIDADE: políticas públicas e vazios urbanos em Cuiabá/MT

Autores:

DORIANE AZEVEDO - UFMT - doriane.azevedo@gmail.com

THAIZ FREITAS PESSOA - UFMT - thaizpessoa@hotmail.com

FELIPE AUGUSTO SODRÉ MASCARENHAS - UFMT - engenheiro.mascarenhas@gmail.com

WESLAYNE SIQUEIRA DE MORAIS - UFMT - weslayne_morais@hotmail.com

Resumo:

O artigo apresenta os resultados obtidos nos estudos preliminares sobre vazio urbano e sua caracterização em Cuiabá-MT, os impactos da sua (não) incorporação nas ações implantadas. Concomitante a análise da estruturação urbana do município, da revisão teórico-conceitual e metodológica, ainda em curso, levantamos uma parte dos lotes sem edificação e ou glebas não parceladas existentes, nas bases da Prefeitura Municipal de Cuiabá - PMC; no Google Earth (ambos em 2006 e 2018) e conferência em campo, juntamente com análise das políticas municipais (Plano Diretor, Lei de Uso e Ocupação do Solo, Plano Local de Habitação de Interesse Social e projetos implantados na última década). Constatamos a premente necessidade de entender Vazio Urbano, não apenas como um fenômeno decorrente da urbanização, e questão a ser apontada pela Política Urbana e Habitacional do Município, mas enfrentada como um recurso em potencial, que auxilie na promoção efetiva do direito à cidade.

COMO (NÃO) GARANTIR O DIREITO À CIDADE:

políticas públicas e vazios urbanos em Cuiabá/MT

NOTAS INTRODUTÓRIAS

“Um dos impactos positivos desse projeto é a ocupação de vazio urbano”, está é a afirmativa corrente nas apresentações dos Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) de empreendimentos habitacionais nos últimos dez anos em Cuiabá/MT. A cada nova proposta, evidenciava-se a necessidade de se debater a questão com implicações diretas no ordenamento do território do município, na medida em que, testemunhávamos a implantação de Condomínios Horizontais voltados à classe média/média alta, por opção e, Conjuntos de Habitação de Interesse Social, por imposição, nas franjas do Perímetro Urbano de Cuiabá, no que chamamos de “Zona de Expansão Urbana”, mesmo que há premissa de “crescer para dentro”, defendida desde o Plano Diretor de 1992, época dos esforços para consolidação do sistema de planejamento urbano no âmbito da estrutura institucional do município. Mas como chegamos a esse impasse entre discurso e prática?

Em um breve resgate da estruturação física e institucional de Cuiabá, cabe destacar este município que tinha uma população urbana de aproximadamente 50 mil habitantes na década de 1960 e em 1970 eram mais de 100 mil. A cada década dobrava-se o contingente populacional (1980 mais de 200mil, 1990 mais de 400 mil), era a consolidação de Cuiabá como um centro regional, base de operações produtivas, uma das consequências territoriais das políticas de planejamento regional e urbano implementadas pelo governo federal em Mato Grosso, desde a década de 1970 (AZEVEDO, 2006:138).

Embora capital político-administrativa, Cuiabá começava a experimentar problemas de toda ordem no dia-a-dia – sociais, urbanísticos e ambientais, que se agravavam diante da fragilidade institucional e consequente ausência de uma sistemática de planejamento e precária gestão, seja na esfera municipal, como também nas estadual e federal. De Lamônica Freire (1992) registrou as sucessivas intervenções urbanísticas que o governo estadual imprimiu na capital mato-grossense, entre eles, a abertura de nova via estrutural, denominada Av. Rubens de Mendonça, e ao longo desta, a implantação do Centro Político Administrativo e conjuntos habitacionais como o CPA I a IV, entre 1970 e 80, constituindo um vetor de crescimento ao Norte. Concomitante, o Governo Federal também orientava outro vetor de crescimento - ao sul -, com a implantação do Campus da Universidade Federal de Mato Grosso, ao longo da BR-163/364, vetor reforçado por outros empreendimentos estaduais implantados na década de 1980, por exemplo o Conjunto Habitacional Tijucal e, em 1990, o Pedra 90. Em todas essas ações, a Prefeitura foi destituída de seu papel de ordenador do território municipal, mas responsável pelo ônus dos fatos consumados pelas esferas superiores, como constante criação de mais vazios urbanos nos interstícios entre a cidade consolidada e as novas áreas urbanizadas, fora dos perímetros urbanos vigentes, práticas verificadas desde a década de 1930, e recorrentes nas posteriores, como indica o mapeamento de Arruda Canavarros (2016) (Figura 1).



Figura 1 – Síntese da Estrutura Urbana de Cuiabá (do outro lado do rio, parte superior), de 1930 a 1990: mancha das áreas ocupadas (cinza), perímetro urbano legal vigente (vermelho) e conjuntos habitacionais implantados à época (amarelo). Fonte: Canavarros, 2016. Adaptado.

Se por um lado, Cuiabá recebia esses conjuntos habitacionais, eram ações pontuais que não atendiam o déficit de moradia resultante do grande contingente populacional atraído pelas facilidades da capital. A falta de políticas urbanas, e uma política habitacional sistematizada, contínua, foi um dos fatores que contribuiu com uma cidade formada, em grande parte, por ocupações que orbitavam ao longo e ou no entorno dessas novas áreas urbanizadas produzidas pelo poder público, em sua maioria. Essas ocupações, ainda hoje, assentamentos precários, objeto de estudo e levantamentos de nossas pesquisas desde

20013 (Figura 2), subsídios iniciais na sistematização aprofundada e ampliada por Arruda Canavarros (2016), conforme Figura 3.

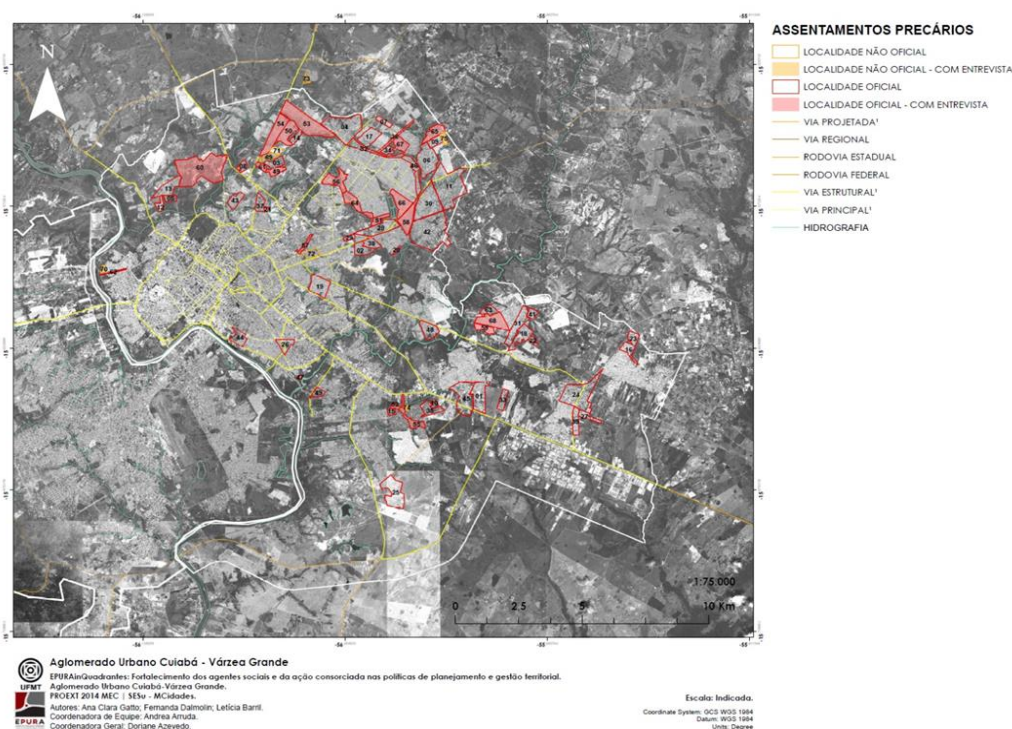


Figura 2 – Mapeamento Preliminar dos Assentamentos Precários em Cuiabá, 2014. Fonte: Acervo ÉPURA, 2014.

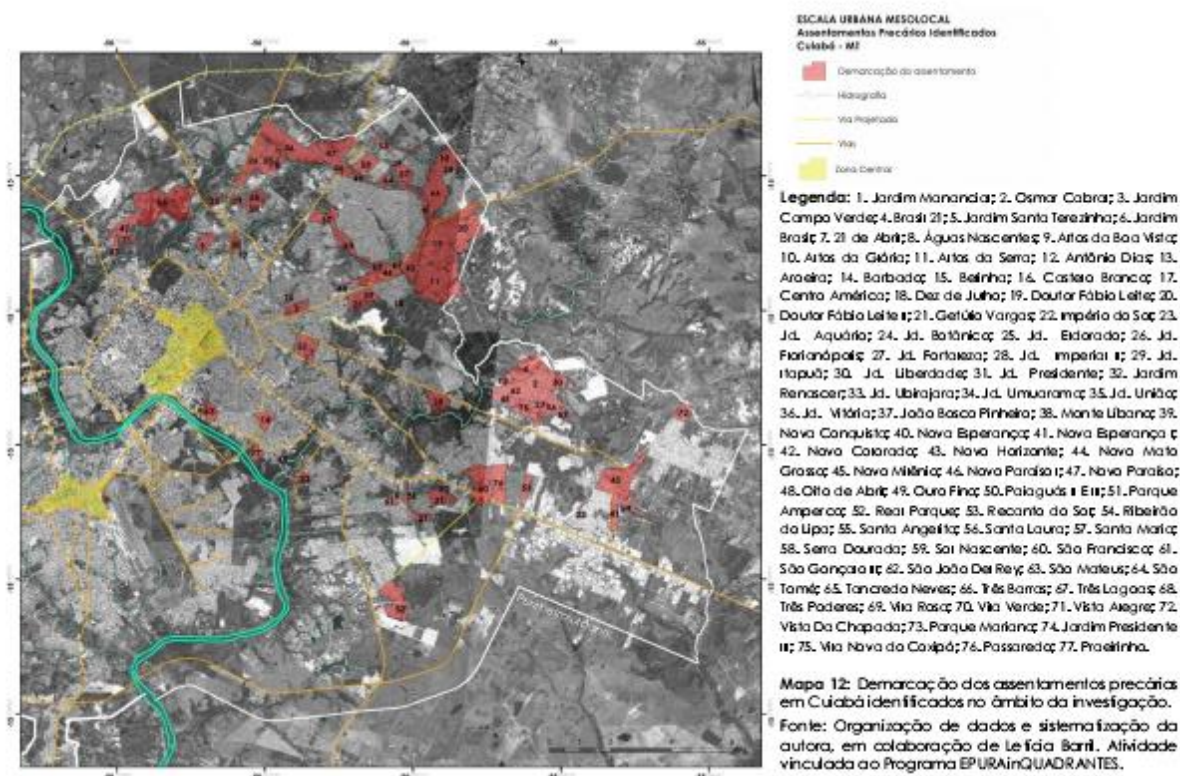


Figura 3: Demarcação dos Assentamentos precários em Cuiabá. Fonte: Canavarros (2016).

Conjuntos habitacionais segregados socioespacialmente (Figura 1), assentamos precários em áreas ambientalmente frágeis (Figura 2 e Figura 3), situações que poderiam ser enfrentadas entre as várias ações, com a ocupação dos vazios mantidos no interior da macrozona de Cuiabá, embora a alegação de técnicos e gestores municipais, bem como de empreendedores, é que não há espaços livres disponíveis no interior da macrozona do município, o que exige, inclusive, a ampliação do perímetro urbano, demanda em curso por inúmeras manobras (criação de Distritos e demarcação de suas zonas urbanas, contíguas ao perímetro da sede), todas refutadas e derrubadas judicialmente até o momento (Olhar Direto, 2014; Isso é Notícia, 2018).

Por que caracterizar “vazio urbano” se torna uma questão em Cuiabá? Este ano iniciou-se o período de revisão do Plano Diretor Municipal, o que pode significar também atender o desejo de alguns agentes privados, ligados a grupos do mercado imobiliário, que tem pressionado à revisão do perímetro urbano da cidade, congelado por força de lei desde 2007, com clara tendência para sua expansão. Neste caso, destaca-se a manutenção do interesse da expansão para implantação de novos empreendimentos de média, alta renda, representados por tipos de parcelamentos, como os condomínios fechados de lotes .

Todas as situações colocadas justificam a pertinência desta pesquisa que busca suprir, em alguma medida, as lacunas apontadas: as contradições entre as políticas urbanas de Cuiabá, os mecanismos preteridos (regularização fundiária e ocupação de vazios em áreas consolidadas) e preferidos (construção de conjuntos novos) para suprir o déficit habitacional, a falta de clareza teórico-conceitual sobre categorias de análise, entre eles, o vazio urbano em Cuiabá e sua caracterização, contribuindo com a identificação de áreas urbanas subutilizadas, que possam subsidiar a formulação da política urbana que, de fato, objetiva “ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes” (Constituição Federal, 1988). Constatar o real estoque de espaço livre urbanizado no interior no perímetro urbano de Cuiabá é, para nós em alguma medida, verificar como o direito à cidade tem ganhado (ou pode ganhar) contornos efetivos no dia a dia de Cuiabá, no planejamento e gestão municipal.

ESTRUTURA INSTITUCIONAL A POLÍTICA URBANA EM CUIABÁ

A velocidade das transformações em Cuiabá, aceleradas pelas políticas territoriais em curso desde a década de 1970, e os inúmeros impactos vistos na paisagem urbana, serviram de catalizador para o fortalecimento de movimento que defendia a valorização de Cuiabá. Representantes da Sociedade Civil Organizada pediram vez e voz na Câmara dos Vereadores, discutiram a cidade, estudaram as legislações existentes e, como proposta de solução para os problemas do município, [propuseram] a criação de um Instituto de Planejamento Urbano para Cuiabá, um órgão que tivesse autonomia suficiente para planejar, abrangendo toda a área da chamada Grande Cuiabá (FREIRE, 1992:25), deveria complementar políticas voltadas para as diferentes áreas – o núcleo central, áreas de entorno imediato, mas também periférico, ou seja, não somente partes, mas o território na totalidade.

Ações preliminares e profícuas para a criação do Sistema de Planejamento Urbano, formado pela tríade planejamento, com destaque ao Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento Urbano (IPDU), gestão, pela Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano (SMADES) e, as discussões e decisões colegiadas, no âmbito do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), no início dos anos 1990, destacavam que algumas áreas da cidade (...) dev[iam] ser objeto de particular atenção da administração municipal, entre elas, os assentamentos precários, os vazios urbanos no desenvolvimento de estudos para subsidiar a elaboração do Plano Diretor, de planos setoriais como o de Habitação e Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento (FREIRE, 1992:36-7).

Em 1992 foi aprovado o primeiro Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Cuiabá (Lei Complementar nº 03, de 24.12.1992), elaborado por equipe própria, e em consonância às diretrizes da Constituição Federal de 1988¹: “o ordenamento do desenvolvimento orientado pelo **cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade**” (*grifo nosso*), para plena realização dos direitos dos cidadãos, entre os básicos, destacamos saúde, saneamento, educação, trabalho, moradia, transporte coletivo, segurança, lazer, qualidade ambiental e participação.

Definia, ainda, a necessidade de elaboração de uma nova Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo Urbano, incorporando ao perímetro urbano as áreas urbanizadas (como os conjuntos habitacionais implantados nas décadas de 1980 a 90) e, ainda, a **definição de “áreas de consolidação de ocupação”**, que poderiam e deveriam ter a ocupação priorizada, visando otimizar infraestrutura, equipamentos e serviços urbanos disponíveis (CUIABÁ, 1992, p.3).

Se as diretrizes gerais eram animadoras, o artigo referente as diretrizes específicas à Habitação estabeleciam desde criação de estrutura técnica especializada responsável pelo planejamento, implantação e revisão das políticas da área; com especial atenção para criação de “Programas a ser executado pela municipalidade, visando o atendimento da demanda de 0 (zero) a 03 (três) salários mínimos”, com previsão de **“estoques de terras destinados ao assentamento”**; e também a criação de “Programa Emergencial de Erradicação de Sub-habitações localizadas em áreas de risco e na desocupação das áreas públicas; e ainda **“priorizar o adensamento populacional, em áreas já atendidas”** com infraestrutura, além da necessária “compatibilização dos Programas de iniciativa do Estado e da União, com o interesse municipal” (CUIABÁ, 1992), devido ao histórico anteriormente relatado. Nota-se que vazios, ainda mais em áreas consolidadas, era questão reconhecida e cujo enfrentamento as diretrizes de planejamento incorporavam.

Deve-se destacar que, desde 1990, equipe multidisciplinar e multi-institucional (composta por professores da UFMT, técnicos dos órgãos municipais, estaduais e assessoria técnica do IPT – Instituto de Pesquisas Tecnológicas) desenvolveu a Carta Geotécnica de Cuiabá, que expressava tanto a “adequação ao nível de expectativa da comunidade, na medida em que a sua configuração expressa nitidamente compromisso com a solução de

¹ Anteriormente, na década de 1970, Cuiabá teve o Plano de Desenvolvimento Local Integrado (PDLI), elaborado no âmbito das ações do SERPHAU, centralizados pelo Governo Federal.

problemas vivenciados pela população [como] a sua utilização no planejamento urbano e ambiental e de gestão (FEUERHARMMELE et al, 1995: 121-122).

Na época, a avaliação da utilização da Carta Geotécnica mostrava-a como suporte indispensável à formulação de pareceres e estudos técnicos e de políticas, das quais se destacavam desde a formulação do Plano Diretor até a Lei de Uso e Ocupação do Solo, aprovada em 1997. Assim, a demarcação das diferentes zonas, entre elas, as Zonas de Uso Múltiplo, foi demarcada e a definição de seus índices definidos a partir das avaliações apresentadas pela Carta Geotécnica, definindo as “áreas de consolidação de ocupação”, recomendando-se seu adensamento proporcional a existência e capacidade de suporte da infraestrutura instalada (ou futura), o que justificava índices urbanísticos diferenciados (taxas de permeabilidade, coeficientes de adensamento e taxas de ocupação), conforme a quantidade/qualidade das infra verificadas.

De forma geral, a Lei de Uso e Ocupação do Solo da década de 1990, estabelecia que o território municipal fosse composto por duas Macrozonas, sendo a Macrozona Urbana, conforme Art. 14º, Lei 044/1997, dividida em 03 (três) categorias de ZONAS, quais sejam: ZONA URBANA DE USO MÚLTIPLO (ZUM), propondo diversidade de usos e onde se encontravam “áreas para consolidação da ocupação”; ZONAS URBANAS ESPECIAIS (ZE), definindo áreas de interesse ambiental, do patrimônio cultural, de Interesse Social, entre outras e as ZONAS DE EXPANSÃO URBANA (ZEX), “Zona não parcelada dentro da Macrozona Urbana, destinada à ampliação da ocupação urbana, conforme modelo de Uso e Ocupação do Solo aqui definido e na Legislação de Parcelamento do Solo” ou, como dizia o Superintendente do IPDU à época, José Lemos, áreas que seriam objeto de parcelamentos quando da redução dos estoques de lotes não edificadas e glebas não parceladas nas áreas, cuja consolidação da ocupação eram prioritárias; em outras palavras, era importante “crescer para dentro”. Mas, se nos anos 1990 Cuiabá foi marcada pela criação e estruturação do sistema de planejamento e gestão municipal – IPDU, SMADES, CMDU (Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano), a Lei de Uso e Ocupação do Solo – 044/1997 e sua complementar 103/2003, sintonia entre a equipe técnica montada e o entendimento conceitual intrínseca as principais leis aprovadas, não era uma questão o termo “vazio urbano” estar implícito na expressão “área de consolidação da ocupação”.

Entretanto, a segunda metade da década de 2000 é marcada por políticas públicas descontínuas e ou desarticuladas, e pelo próprio dismantelamento dessa estrutura institucional, embora fosse o momento da regulamentação dos artigos do Capítulo da Política Urbana da Constituição Federal, pela lei 10.257/2001, conhecido como Estatuto da Cidade, bem como a criação do Ministério das Cidades, em 2003. Dentre as questões urbanas emergentes, outras recorrentes permanecem, entre elas, a premente necessidade de ocupação dos vazios urbanos.

Em 2007, o Plano Diretor de Cuiabá é “revisado” à luz dos princípios e diretrizes do Estatuto da Cidade. Deixa de ser de “Desenvolvimento Urbano” e passa a ser de “Desenvolvimento Estratégico”. Mantém, e reforçam as preocupações do PD de 1992, ao assumir a importância da ocupação estoques de áreas urbanas ociosas, agora denominadas “áreas vazias”, juntamente com o congelamento do Perímetro Urbano por 10 anos (até 2017), devido ao número considerável lotes vagos em miolos de quadras ou em loteamentos

novos em áreas dotadas de infraestrutura que, em 2004, resultava em uma densidade demográfica de 20hab/ha. Segundo censo de 2010, estava pouco mais de 15hab/ha.

Foi observado em Cuiabá, que mesmo tendo “revisado” seu Plano Diretor em 2007, elaborou-se apenas uma “Carta de Intenções”, com diretrizes amplas, sem base em dados concretos que efetivamente mensurassem os problemas a serem enfrentados em uma Política de Ordenamento do seu território. Prevvia a revisão da LUOS exatamente para compatibilizar diretrizes e, por meio da revisão, imprimir mecanismos para operacionalizar o proposto no Plano Diretor, o que, de forma irregular, ocorreu inicialmente em 2011.

Em Cuiabá o CMDU reestruturado como Conselho de Desenvolvimento Estratégico – CMDE, enfraquece ainda mais após a extinção do IPDU em 2011, principal braço da estrutura de planejamento de desenvolvimento urbano, ações que indicam um processo de desmantelamento do sistema de planejamento, e torna a gerar problemas de toda a ordem no município – com a dissociação inaceitável entre planejamento e gestão. Sob esse cenário, ganha palco propostas de ações pontuais, como implantação de empreendimentos urbanísticos em porções da ZEX, os chamados “bairros planejados”, como resposta ao caos que se instalava na cidade. A particularidade da ZEX estar contida no Perímetro Urbano, a ausência de clara distinção entre (ocupar) esta zona e um vazio urbano resultou na manutenção deste e na criação de novos vazios, ao aprovar e implantar empreendimentos em porções da ZEX, legalmente balizados pelas brechas da lei, situações que poderiam ser evitadas

Entretanto, sem sua estrutura de planejamento, a Prefeitura impôs uma versão revisada da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) que ocorreu em 2011. A revisão da LUOS estava prevista no Plano Diretor de 2007. Devido à inúmeros equívocos na condução do processo de revisão, foi considerada inconstitucional pelo Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso em 2014, que acatou denúncias de diferentes Instituições (IAB/MT; Associação de Moradores). Mas, de julho de 2011 a 2015, enquanto vigorou, os efeitos perversos poderiam ser verificados, como a manutenção dos vazios urbanos e criação de novos diante da ocupação de áreas na ZEX com a implantação dos novos conjuntos habitacionais, especialmente vinculados aos Programas de Arrendamento (PAR) e Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

Em 2015, novo processo de revisão, e propostas à LUOS de Cuiabá foram formuladas por arquitetos e urbanistas do Grupo de Pesquisa e Extensão Estudos de Planejamento Urbano e Regional – ÉPURA | DAU-FAET-UFMT, em conjunto com técnicos e gestores do IAB-MT, o Sindarq-MT e da Superintendência do Iphan em Mato Grosso – Iphan-MT, com exame do Anteprojeto da LUOUS. Foram incorporados os resultados das discussões comunitárias realizadas entre junho e julho de 2015 e várias propostas encaminhadas, desde a Revisão dos conceitos, termos e expressões contidas na LUOS, com destaque para a diferenciação entre “Vazio Urbano” e “Zona de Expansão Urbana”, bem como propostas de compatibilidade entre Zonas (com destaque para ZEIS,), entre outras.

Na versão definitiva aprovada em novembro de 2015, as contribuições técnicas das instituições que analisavam Cuiabá em sua totalidade, considerando as contribuições comunitárias, destacando as referentes a um claro entendimento conceitual de “Vazio

Urbano” urbano e “Zona de Expansão Urbana”, não foram incorporadas na versão final do Projeto de Lei.

Fragilidades Institucionais – políticas, econômicas e técnico-administrativas -, verificadas nas tentativas de estruturação de sistema de planejamento e gestão, e posterior desmonte, legislações incompatíveis e ações públicas ineficazes. Esse foi o contexto dos anos 2000 no qual as Políticas Urbanas, especialmente de Ordenamento do Solo e de Habitação foram elaboradas e implantadas em Cuiabá.

A POLÍTICA DE HABITAÇÃO EM CUIABÁ – ANOS 2000.

No âmbito deste trabalho, as políticas públicas de maior relevância são as políticas urbanas de ordenamento do solo e as políticas habitacionais que na última década, apresentaram como a opção, a repetição de um determinado formato de projeto que exige grandes áreas, normalmente fora das áreas urbanas consolidadas, mantendo seus lotes sem edificações, ou mesmo edificações desocupadas nas áreas centrais das cidades aguardando ainda mais valorização (MARICATO, 2009; ROLNIK, 2009, FERNANDES, 2009).

Mesmo com a revisão do Plano Diretor em 2007, o “Plano Diretor de Desenvolvimento Estratégico” – PDDE, que apresenta como principais diretrizes: a) “a promoção da qualidade de vida da população”; b) “justiça social e redução das desigualdades sociais e regionais”; c) “inclusão social, compreendida como garantia de acesso a bens”, d) “serviços e políticas sociais a todos os munícipes”; e) **“direito à Cidade para todos, compreendendo o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer”**; f) “respeito às funções sociais da Cidade”; g) “transferência para a coletividade de parte da valorização imobiliária inerente à urbanização”; h) “direito universal à moradia digna”; i) “participação popular nos processos de decisão, planejamento e gestão” (CUIABÁ, 2007, art. 5º, grifo nosso), pouco ou nada conseguiu se implantar.

Muitas das preocupações contidas no PD de 1992 são mantidas e reforçadas no PDDE de 2007. Quanto ao ordenamento do território, ao assumir a importância da revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo e Parcelamento Urbano, que era de 1992, antes do Estatuto da Cidade. Nessa revisão, deveria se ter especial atenção à formas de promover a ocupação do estoque de áreas urbanas ociosas, agora denominadas “vazios urbanos”, inclusive com o auxílio da aplicação do conjunto de instrumentos urbanísticos (parcelamento, edificação ou utilização compulsórios - PEUC), jurídicos (desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública) e tributários (imposto predial e territorial progressivo no tempo – IPTU progressivo), incorporados ao PDDE e que, combinados entre si e com outras ações, poderiam promover o comprimento da função social da propriedade, bem como o direito à cidade.

A preocupação com a quantidade de vazios na área urbana de Cuiabá era tamanha que, concomitante a aprovação do PDDE, ocorreu o congelamento do Perímetro Urbano de 2007 a 2017 (Art. 89º da Lei 150/2007) para que se promovesse a efetiva ocupação das áreas vazias. Entretanto, somente em 2010, é aprovada a Lei 221, regulamentando a utilização dos

instrumentos previstos (PEUC, IPT Progressivo no tempo) para promoção do adequado aproveitamento do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado (CUIABÁ, 2010), cujos resultados veremos no item seguinte deste artigo. Mas até o momento, nenhum estudo oficial foi produzido pela PMC.

Quanto à Política de Habitação, o PDDE de 2007 apresentava diretrizes em seu artigo 15º, entre elas, a elaboração de uma “Política Municipal de Habitação” e um “Plano Setorial de Habitação”, que incentivasse a implantação de HIS em áreas urbanas consolidadas, em áreas centrais dotadas de infraestrutura e em áreas ou edificações vazias ou subutilizadas. Prevvia também a regularização fundiária de assentamentos consolidados, entre outras ações necessárias.

No âmbito de uma estrutura institucional que era alterada anualmente entre 1999 a 2012 (de Agência de Habitação, passando a ser Secretaria Municipal de Habitação à Secretaria Municipal de Cidades), a Política Municipal de Habitação em Cuiabá não foi consolidada ao longo dos anos 2000. Embora com a previsão do PDDE de 2007, da obrigação de elaboração do Plano Setorial e de definição de diretrizes, e dos esforços do Ministério das Cidades para que os municípios elaborassem seus Planos Locais de Habitação de Interesse Social (PLHIS), o que tinha, em 2012, era um diagnóstico genérico apresentado ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Estratégico que, para o município não perder acesso aos recursos disponibilizados pela Caixa, foi aprovado com ressalvas². No ano seguinte é apresentado o PLHIS do município de Cuiabá que, mais tarde, Arruda Canavarros (2016) registraria que “Cuiabá finaliza às pressas [mais uma vez] um documento sucinto, produzido em três meses e aprovado no final de 2013”. E continua:

O documento aponta basicamente para um elevado déficit quantitativo de 38.256 domicílios, sendo considerado o déficit por incremento de estoque (cedidos, alugados, coabitação, improvisados) e por reposição de estoque (domicílios rústicos e em área de risco). Desse montante do déficit, 88% são considerados por incremento de estoque, com 79% para domicílios alugados, correspondendo a 30.225, e 7% para domicílios cedidos. O restante é considerado por reposição de estoque, sendo 12% do total, com 1% para domicílios rústicos e 11% para domicílios em área de risco.

Se, por um lado, o PLHIS ilumina significativamente o déficit quantitativo, por outro, o documento ignora o universo da precariedade urbanística e fundiária, bem como o déficit por inadequação dos domicílios urbanos, quando apresenta apenas sete “assentamentos precários”, totalizando 6.600 famílias (CANAVARROS, 2016: 175).

O que observamos em Cuiabá, que mesmo tento “revisado” seu Plano Diretor em 2007, o mesmo estabelecia diretrizes amplas, nos moldes de uma “Carta de Intenções”, cujos dados concretos deveriam ser levantados nos estudos específicos e Planos Setoriais que deveriam ser elaborados na sequência. Prevvia a revisão da LUOS exatamente para

² Testemunhamos a apresentação do diagnóstico do PLHIS em 2012, na condição de Conselheiro representante do IAB/MT, no CMDE.

compatibilizar diretrizes e, por meio da revisão, imprimir mecanismos para operacionalizar o proposto no Plano Diretor de Desenvolvimento Estratégico, ocorrido em 2015, sem êxito. O mesmo pode-se falar do PLHIS, que não enfrenta as questões dos assentamentos precários, mas reforça e justifica, na época, a opção pela implantação de conjuntos habitacionais novos, ou melhor, implantação de conjunto de casas, em porções da Zona de Expansão da Macrozona de Cuiabá.

A partir das premissas acima, devemos considerar as ações do Estado, com base no marco regulatório da Política Nacional de Habitação até meados de 2017, originado da Medida Provisória nº 459, convertida na Lei 11.977, de 07.julho.2009 vigente até 2016, materializavam a preocupação que já existia de alguns urbanistas com relação aos programas voltados ao suprimento de habitação de interesse social divulgados. O receio residia em, mais uma vez, se insistir em uma Política Habitacional deslocada do Planejamento Urbano, e regulamentações de uso e ocupação do solo, realizada nas instâncias municipais e estaduais (guardada as devidas peculiaridades), resultando apenas em uma política de emprego e renda, que simplesmente implanta conjuntos residenciais, ao invés de elaborar projeto de produção do espaço (MARICATO, 2009; ROLNIK & NAKANO, 2009).

E seguíamos nos deparando com Plano Diretor, cujas premissas não foram observadas e, Políticas Urbanas Setoriais (no caso, Ordenamento e Habitação), elaboradas de forma desarticulada, consequência de estruturas institucionais frágeis, tanto municipal quanto estadual, na maioria das vezes, não estavam preparadas para enfrentar os impactos dos programas de desenvolvimento regional (como o PAC - Programa de Aceleração do Crescimento, e seus inúmeros projetos como o “Minha Casa, Minha Vida) como a agudização dos problemas socioambientais, encontrados em todas as áreas das cidades.

É o que presenciamos em Cuiabá: além dos limites ditos planejados “das cidades, onde o valor da terra é ditado pelos especuladores, localidades inteiras totalmente desordenadas e sem a infraestrutura mínima surgiam (e ainda surgem) para abrigar a população de baixa renda, normalmente segregados da “cidade legal”, pelos eixos estruturantes de transporte. Como indicam os estudos de Arruda Canavarros (2016, p.228): “Apesar de o PMCMV recomendar a implantação dos conjuntos dentro da malha urbana, grande parte dos empreendimentos construídos e em análise [...] se localiza em Zonas de Expansão Urbana, mantendo e criando novos vazios urbanos”.

Desde o início do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), Ermínia Maricato (2009) alertava sobre os problemas, como localização distante dos serviços e inadequada na área urbana, criando guetos de pessoas homogeneamente pobres ou de ricos, que resultam em patologias como a: formação de gangues, tráfico de drogas, adolescentes endinheirados avessos à coletividade, criando uma série de impactos. “Quando se instala um conjunto fora da cidade, é preciso levar a cidade até o conjunto [quando se leva]. É uma condição de deseconomia e de insustentabilidade, que no mínimo gera muitas viagens”. Opinião compartilhada por tantos outros urbanistas que se voltam às pesquisas sobre habitação no Brasil (BONDUK, 1998; SILVA, 2009; CALDAS, 2009; ROLNIK & NAKANO, 2009; FERNANDES, 2009).

Dessa forma, em Cuiabá, percebe-se que os estudos levantados, diagnósticos alcançados sobre as necessidades locais de demanda por habitação não possuem êxito na prática, pois implantando esses novos conjuntos em zona de expansão urbana ao invés dos vazios inseridos nas áreas urbanas consolidadas, entre tantas outras consequências, acaba ferindo o direito a cidade, pois fornece a casa (ente físico), sem ao menos chegar ao status de habitação (considerando inserção urbana ligada ao direito à cidade), no entendimento de Martucci (1990, p. 16).

No caso de Cuiabá, entre 2007 e 2014, verificamos que foram construídos 14 conjuntos habitacionais, totalizando 8.887 unidades habitacionais. Cada conjunto possui em média 400 unidades habitacionais, de 40m² cada, sendo que todas repetem a tipologia da residência unifamiliar, térrea e isolada no lote. Na época, todos esses conjuntos foram implantados na Zona de Expansão Urbana (ZEX), ou seja, áreas que não haviam sido parceladas, não dotadas de infraestrutura básica. Alguns dos conjuntos habitacionais, ainda no início do processo de ocupação, receberam a instalação de Creches Municipais e Centros Municipais de Educação Infantil (CMEI), quadra esportiva e centro comunitário, mas muitos continuam sem qualquer tipo de equipamento comunitário, como podemos conferir no Quadro Resumo abaixo (Figura 4).

Conjunto Habitacional	Ano	Quantidade de Unidades Habitacionais	População estimada	Distância média (km)	Tempo médio de deslocamento (min)			Equipamentos comunitários
					Carro	Ônibus	Bicicleta	
Wantuil de Freitas	2007	428	1.412	10 km	22 min	62 min	40 min	-
Claudio Marchetti	2008	473	1.561	10 km	20 min	60 min	35 min	-
Ilza Therezinha Picolli	2007	482	1.591	11 km	25 min	70 min	40 min	Creche e CMEI
Jamil Boutros Nadaf	2009	322	1.063	11,6 km	25 min	80 min	46 min	-
Jonas Pinheiro	2013	457	1.508	11,6 km	25 min	75 min	42 min	-
Buritís	2008	486	1.604	12 km	26 min	80 min	45 min	-
Nova Canaã 1 e 2	2009	998	3.293	12 km	25 min	65 min	40 min	Centro Comunitário
Salvador Costa Marques	2007	456	1.505	12,7 km	23 min	77 min	46 min	CMEI
Belitta Costa Marques	2008	488	1.610	12,7 km	23 min	77 min	46 min	-
Altos do Parque 1 e 2	2013	1.110	3.663	14 km	25 min	75 min	50 min	-
Nilce Paes Barreto	2009	500	1.650	14 km	25 min	96 min	55 min	EMEB
Avelino Lima Barros	2008	500	1.650	14,5 km	25 min	96 min	50 min	CMEI
Nico Baracat 1, 2 e 3	2012	1.264	4.171	14,6 km	30 min	90 min	54 min	-
Francisca Loureira Borba	2012	500	1.650	14,6 km	30 min	90 min	50 min	CMEI
Alice Novack	2009	423	1.396	15,7 km	30 min	75 min	60 min	CMEI e quadra esportiva

Figura 4 - Quadro resumo: Caracterização dos Conjuntos Habitacionais implantados em Cuiabá, MT (2007-2017)

Na atualidade, muitos desses empreendimentos completam dez anos de implantação e efetiva ocupação, ainda carecem do básico – segurança, lazer, transporte, serviços públicos: em apenas 6 desses conjuntos foram implantadas creches. Não há Postos de Saúde da Família (PSF), escolas municipais e ou estaduais. Muitas vezes, em localidades próximas há disponibilização desses equipamentos, entretanto, por serem áreas desarticuladas, com transporte público precário, é muito mais fácil buscar esses atendimentos na área central, cujo percurso, em condições favoráveis de tráfego, durará, no mínimo, até 60 min.

Caracterizar a produção de Habitação de Interesse Social em Cuiabá nos últimos 10 anos (2007-2017), foi uma das primeiras tarefas definidas para entender os impactos na

estruturação do território urbano de Cuiabá e como atendiam a diretriz de adensamento das áreas urbanizadas. Esse limite temporal foi definido por ser o ano de publicação da revisão do Plano Diretor Municipal de Cuiabá (2007), denominado Plano Diretor de Desenvolvimento Estratégico (PDDE), consoante com o Estatuto da Cidade (2001) e, após um intenso aporte de recursos federais voltados às ações da Política Habitacional, especialmente construção de conjuntos novos. Fechamos o ciclo de dez anos, quando do declínio dessa política, e também o momento de revisão do Plano Diretor, em curso desde o início de 2018. Mas, como o que se sabe sobre os vazios urbanos em Cuiabá para subsidiar essa revisão do Plano Diretor?

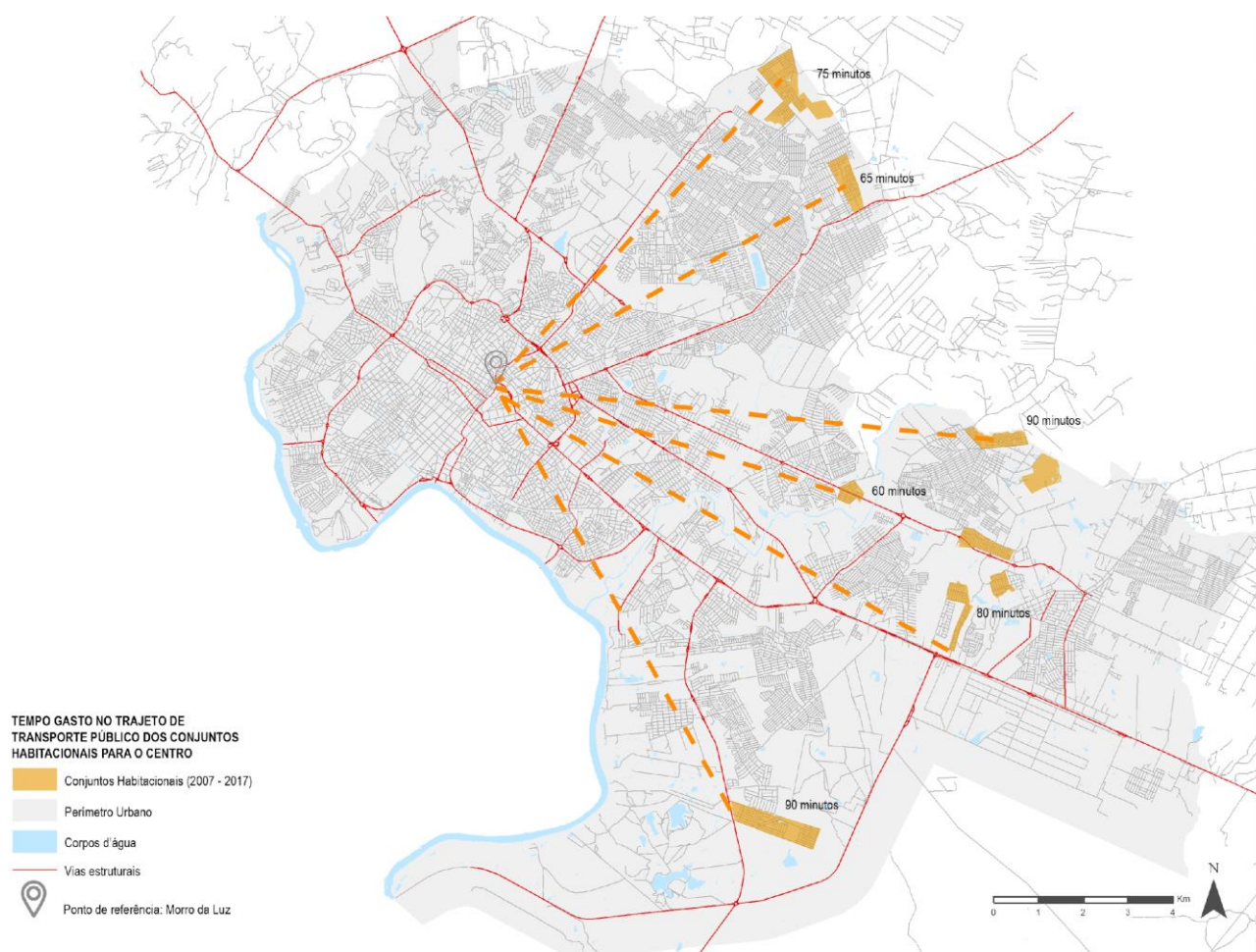


Figura 5 - Mapa de localização - s conjuntos habitacionais implantados em Cuiabá (2007-2017), em relação ao centro antigo da cidade

UMA CARACTERIZAÇÃO (PRELIMINAR) DOS VAZIOS DA MACROZONA URBANA DE CUIABÁ

Como pontuado nos itens anteriores, no município de Cuiabá, entre técnicos, gestões, empreendedores, afirma-se a não existência de áreas vazias no interior do

perímetro urbano, mesmo que não há clareza sobre o conceito de “Vazio Urbano”, especialmente quando nivelado com a “Zona de Expansão Urbana”, porções de áreas nas bordas do perímetro urbano e ainda passíveis de urbanização, e onde se concentrou boa parte dos conjuntos habitacionais implantados na última década em Cuiabá, como também se concentrou boa parte das ocupações ao longo das últimas décadas, promovidas, muitas vezes, com apoio de políticos (vereadores/deputados, entre outros).

Mesmo nas literaturas, não existe uma única abordagem, mas pudemos verificar alguns pontos pacíficos quanto ao entendimento de “Vazio Urbano”, como o fato de ser solo vazio, sem edificações e ou não parceladas, mas que se encontram encravadas, ou contíguas a áreas que apresentam oferta de infraestruturas urbanas, serviços públicos (EBNER, 1999). Villaça (2001) reforça que vazios são áreas urbanas (glebas ou lotes) equipadas, considerando ainda as dimensões e tipo de domínio de propriedade. Há, ainda, outros estudiosos que também consideram vazios, lotes com construção, desde que estes se encontrem abandonados, não utilizados, conotando o “vazio de uso” (DITTMA, 2006; CLEMENTE et al, 2011). Nossa revisão teórico-conceitual e metodológica ainda está em curso, e as reflexões em processo de amadurecimento, todavia esboços possibilitaram eleger como categorias de análise “lotes sem edificação” e ou “glebas não parceladas”.

Deste modo, para verificar os “lotes sem edificações” e ou “glebas não parceladas”, elegemos um recorte da macrozona urbana de Cuiabá, caracterizado como a zona urbana de Cuiabá até o final da década de 1970, e delimitado por avenida perimetral, atualmente denominada Av. Miguel Sutil. Os levantamentos foram realizados em campo, a pé e carro, ao longo do primeiro semestre de 2018, cujas anotações foram utilizadas como contraprova nas consultas da base georreferenciada (SIGCuiabá) da Secretaria Municipal de Planejamento – Prefeitura de Cuiabá (PMC), e Google Earth, ambos tendo como anos de referência 2006 e 2018. A escolha pelo ano inicial foi pelo fato de ser anterior a revisão do PDDE 2007, quando se (re)estabelece a obrigação da utilização de áreas vazias, dotadas de infraestrutura, inclusive a das áreas centrais.

Entendemos que a área levantada neste primeiro momento, de aproximadamente 1.910ha (Figura 6 e Figura 7) foi utilizada como piloto, para afinar metodologia. O recorte representa 7,5% de todo o território da macrozona urbana. Está dividida em 17 bairros, mais de 23 mil lotes, onde residem mais de 8.400 pessoas, em torno de 15% da população urbana do município (Figura 6). Como é área consolidada, a maior parte dos vazios é representada, por lotes sem edificações em miolos de quadras. Apresenta uma densidade bruta de 44hab/ha, o dobro da densidade atual da cidade (22 hab/ha), esta região ainda não alcançou metade da densidade de 100 hab/há, proposta pelos estudos do Plano de Desenvolvimento Local Integrado (PDLI), em 1974, na época da SERPHAU.

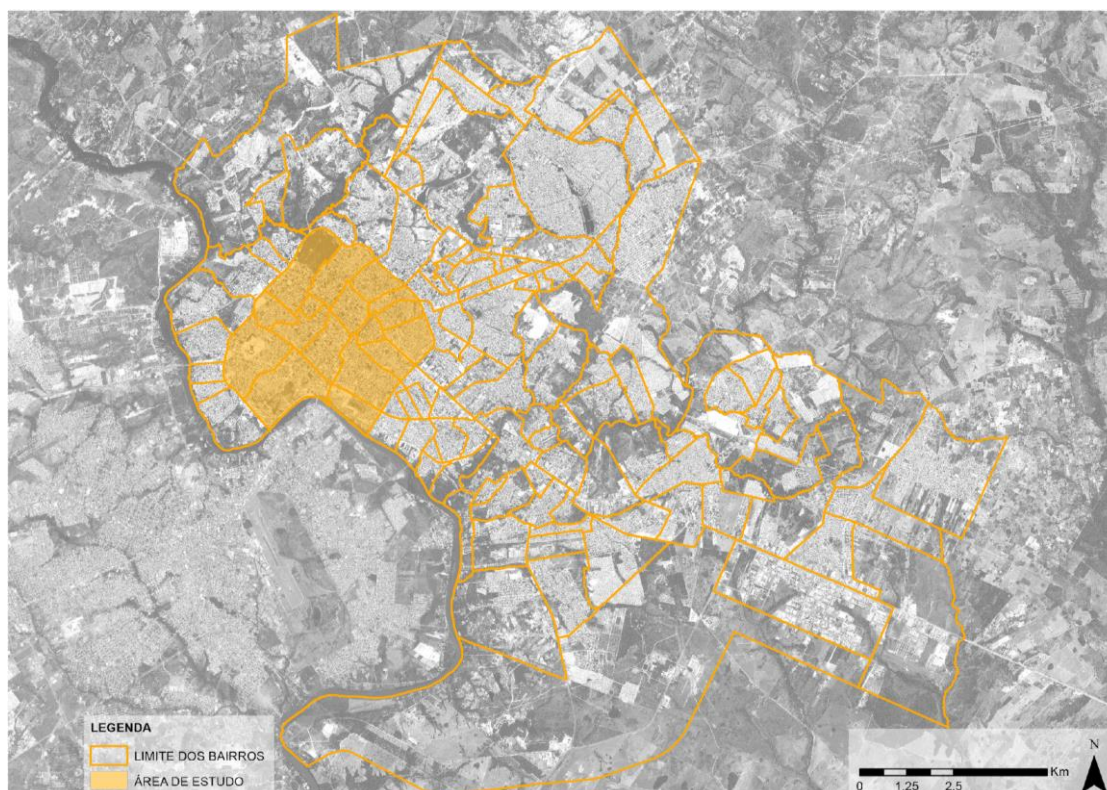


Figura 6 – Mapa – Delimitação da Área de Estudo (hachurado) na Macrozona Urbana de Cuiabá.



Figura 7 - Mapa – Destaque da Área de Estudo, Delimitação dos Bairros Integrantes .

Nos levantamentos iniciais, verificamos uma quantidade considerável de lotes sem edificações utilizados como estacionamento, sem quaisquer investimentos em melhorias. Devido o refinamento teórico-conceitual, não consideramos essas situações nesta primeira compilação dos dados, uma vez que o lote abriga uma atividade, mesmo que questionável quanto ao cumprimento de sua função social, se associado às diretrizes da Política Federal de Mobilidade Urbana.

Nossos esforços foram concentrados em levantar os lotes sem edificações, que não abrigam quaisquer atividades, e a caracterização passa pela identificação espacial, dimensões, domínio de propriedade, infraestrutura e equipamentos comunitários disponíveis em seu entorno (Figura 8, Figura 9 e Figura 10).

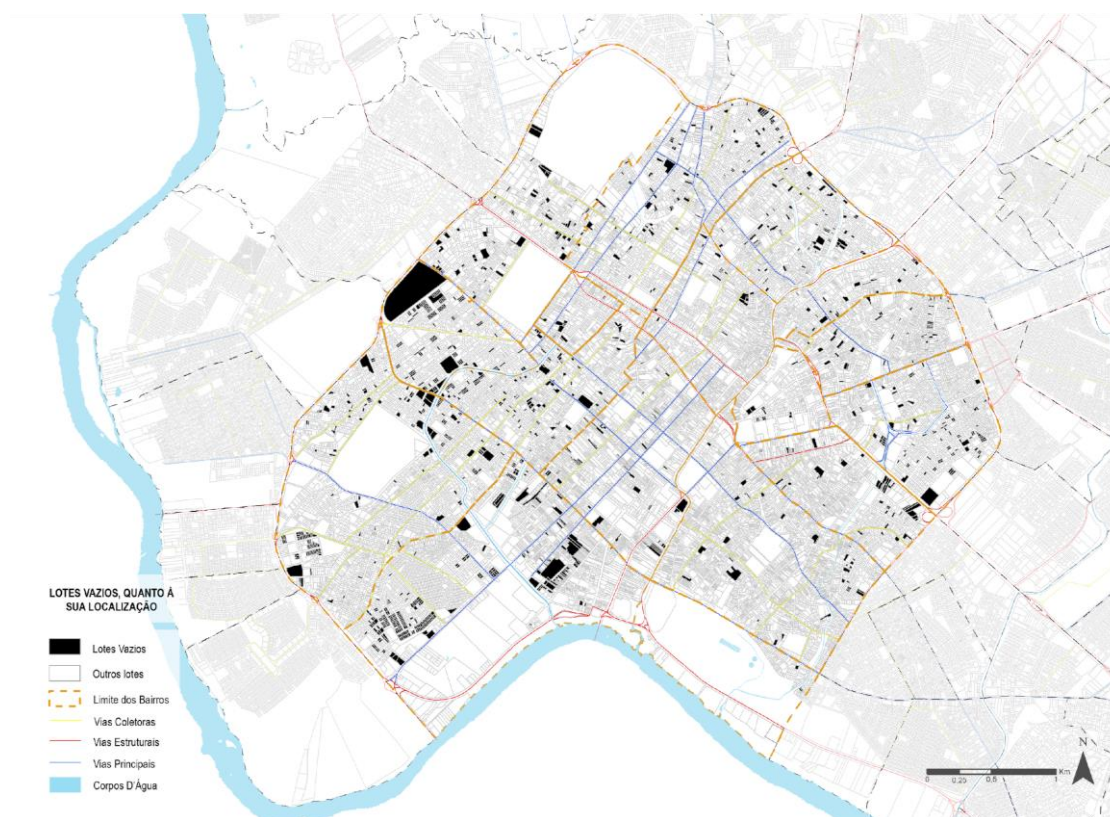


Figura 8 – Mapa: Inserção Urbana dos Lotes sem Edificações ou Glebas não Parcelada na Área de Estudo.

Ainda com relação ao Gráfico de Distribuição por Área dos Lotes sem Edificações (Figura 9), verificamos que a grande maioria deles se concentra na faixa de até 1000m². No gráfico abaixo, cada ponto simboliza uma unidade de lote, e estão distribuídos de acordo com sua dimensão, verificando as faixas em que se concentram a maior parte dos imóveis. Uma faixa considerável de lotes de até 2.500m², mas há uma gleba 103.534m², ao considerarmos que dimensão do lote máximo, pela legislação de Cuiabá, é de 30 mil m².

A gleba com mais de 100.000m² representa 10,98% da área levantada. Se considerarmos o padrão da densidade demográfica existente, em uma simulação seria, pelo menos, 440 pessoas, ou aproximadamente 130 unidades habitacionais, considerando o tipo da casa térrea isolada em lotes padrões de até 250 m², empreendimento habitacional de interesse social que poderia ser implantado a partir de 2017, considerando o PDDI em 2007,

e os prazos para aplicação dos instrumentos tributários e urbanísticos previstos (IPTU progressivo no tempo, Parcelamento e Edificações Compulsórias – PEUC, entre outros).

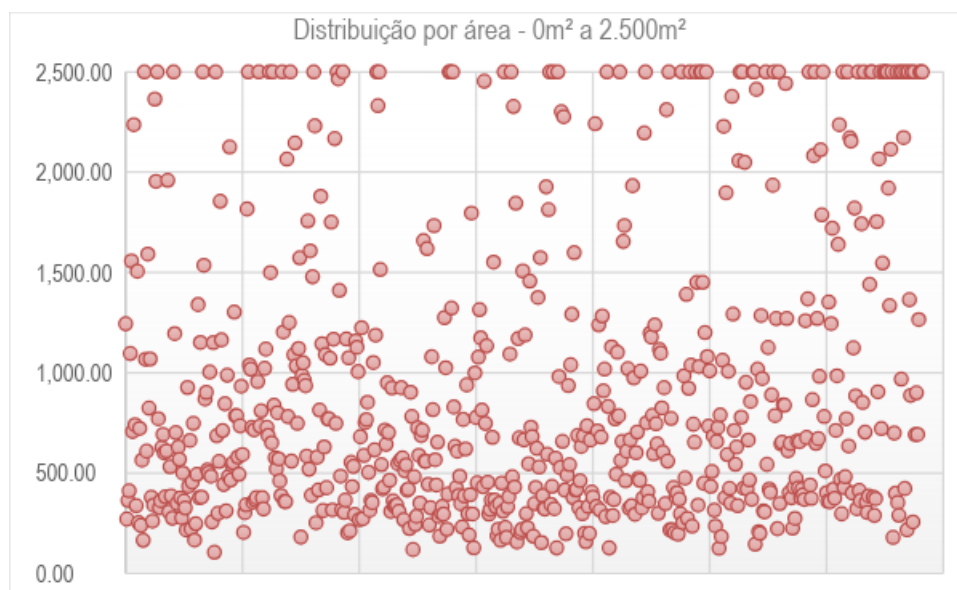


Figura 9 – Gráfico - Classificação dos lotes vazios quanto a dimensão - Distribuição por Área.

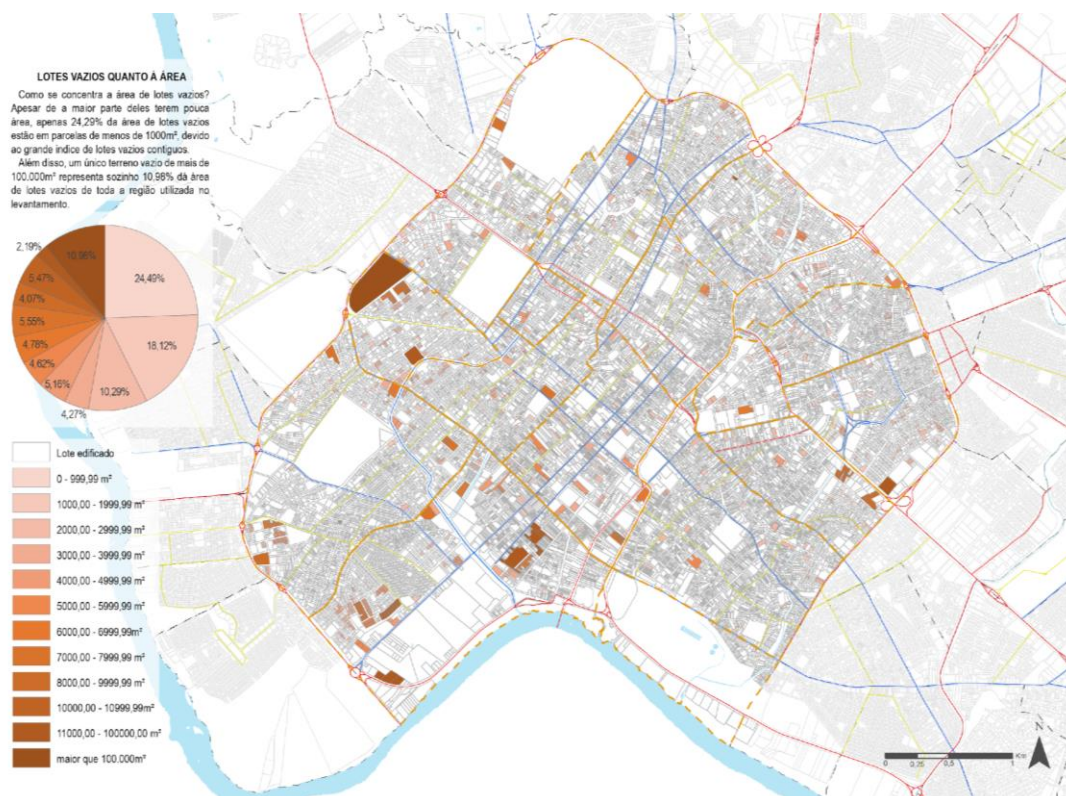


Figura 10 - Mapa de localização dos lotes sem edificações e de Classificação quanto à Área

Quanto aos lotes sem edificações, outros critérios foram destaque em nossa análise, como:

- Contiguidade (Figura 11): boa parte dos lotes sem edificações, embora apresentassem dimensões reduzidas, o que poderia dificultar ações, apresentavam como característica, estarem contíguos a outros lotes, também sem edificações (quase 70%), o que pode aumentar consideravelmente a área do lote, se considerarmos a possibilidade de remembramento. Dessa maneira, apenas 25% da área de lotes sem edificações se concentra na faixa de até 1.000 m². Dentre os outros 75%, 47% possui mais que 3.000m². Isso é importante ao passo em que o tamanho do lote aumenta, pode-se viabilizar econômica e técnica, ao considerar a variedade de tipologias edilícias com número considerável de unidades habitacionais de um possível empreendimento, inclusive para habitação de interesse social multifamiliar, se fosse o caso.

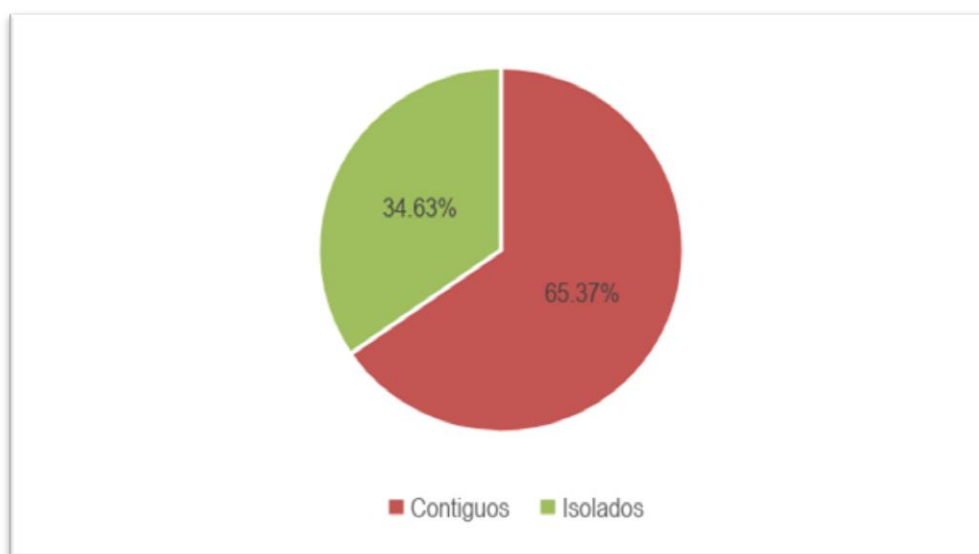


Figura 11 – Lotes sem Edificações – Contíguos e Isolados

- Escala Temporal de Vacância (Figura 12): o Sistema de Informações Geográficas (SIG) da PMC, fornece a inscrição cadastral imobiliária de cada lote dentro da área urbana, com localização e fotografias das fachadas, informações registradas em anos diferentes. Analisamos os dois anos de 2006, 2015 e recentemente, o de 2018. A verificação da situação de vacância dos lotes em todos os períodos disponibilizados permitiu determinar se os lotes já eram “vazios”, anterior ao PDDE de 2007, mantendo o mesmo status ao longo do tempo, até a atualidade. Também permitiu constatar que, mesmo após a Lei 221/2010, que estabeleciam critérios para “Notificação para Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios” e “IPTU Progressivo” e prazos para o cumprimento da função social da propriedade pelo proprietário, desde que, devidamente notificado pela PMC, este cenário não foi alterado, considerando que mais de 80% dos lotes sem edificações existentes em 2006, mantém o mesmo status em 2018.

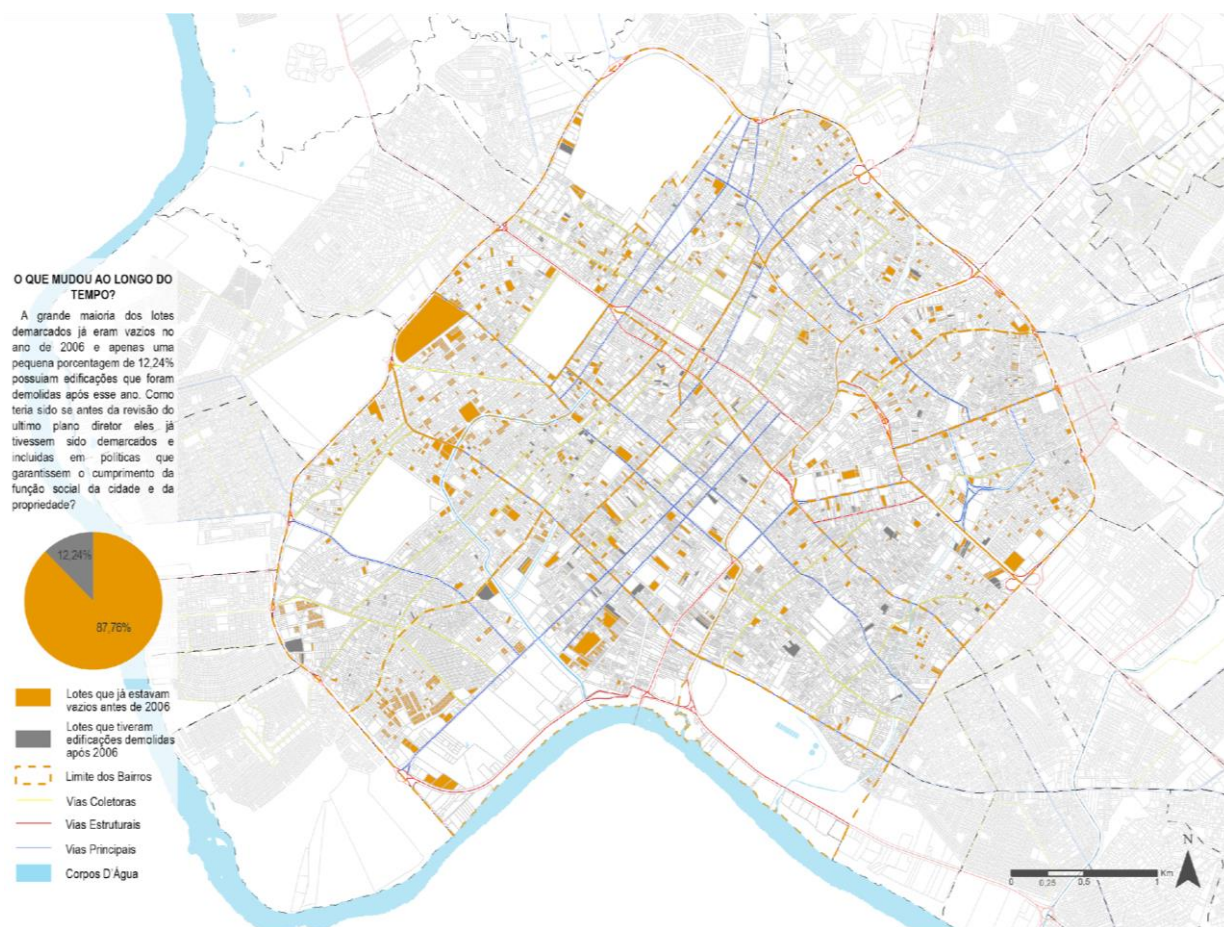


Figura 12 - Mapa : Lotes sem Edificações – Escala Temporal de Vacância (2006-2018)

- Domínio (Figura 13): pode-se confirmar o domínio dos imóveis, públicos ou privados, 80% desses lotes são privados (Figura 12), de pessoas físicas. Muitos proprietários possuem mais do que 1 lote sem edificação, sendo que o caso máximo é de 20 lotes/proprietário, no caso, pessoa jurídica. Assim, verifica-se possíveis monopólios de terra urbana (Figura 14), como também a dificuldade de implantação de políticas públicas, como as de habitação, pela ausência de terras públicas;

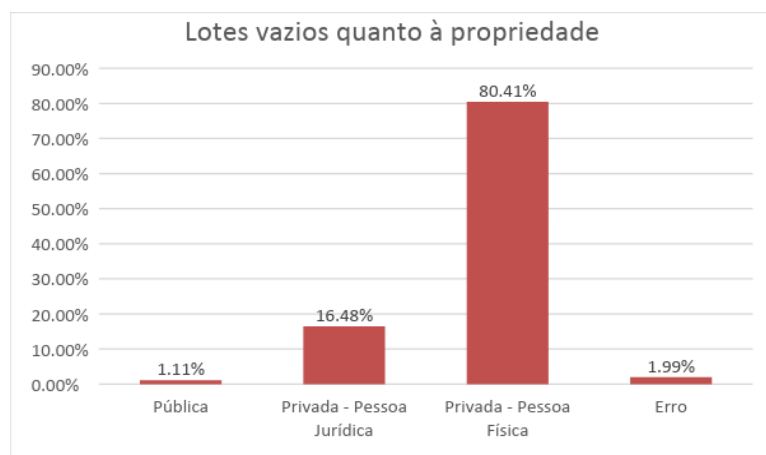


Figura 13 –Lotes sem Edificações – Percentual de Propriedades Públicas e Privadas



Figura 14 – Lotes sem Edificações: quantidade por proprietário

Juntamente com o atributo contiguidade, verificamos a localização. Identificamos que 30% dos lotes estão localizados em vias Principais, Coletoras ou Estruturais, sendo 18 ha em Estruturais, 16 ha em Principais e 8 ha em Coletoras (Figura 14). Em todas elas, o potencial construtivo é maior que 1, dependendo da via em que está localizado (e do grau de infraestrutura presente), pode chegar ao limite de 6. Considerando esses valores, e novamente a densidade média atual da região, seria possível que 4.142 pessoas. Se alcançássemos a densidade proposta pelo PDLI (100 hab/ha), seriam 9.413 pessoas. No PDDE não há referências de densidade demográfica.

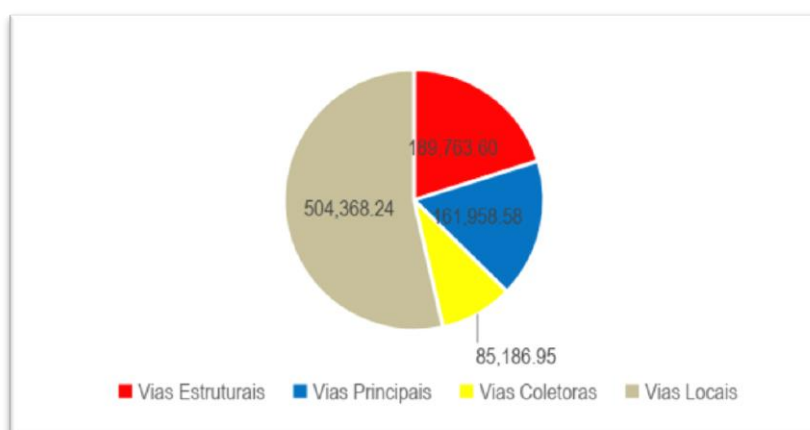


Figura 15 – Lotes sem Edificações: localização no sistema viário (por hierarquia)

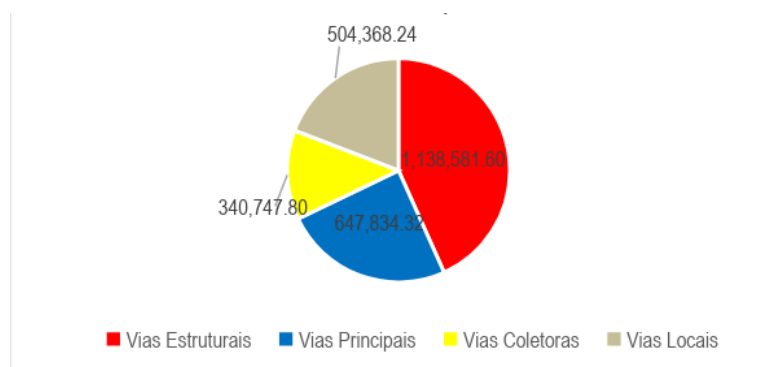


Figura 16 – Lotes sem Edificações: Potencial construtivo conforme localização no sistema viário (hierarquia)

Ao considerar o potencial construtivo máximo de cada via estabelecido na LUOS 2015, ou seja, 4 vezes nas vias Principais e Coletoras, e 6 vezes nas estruturais, o resultado é ainda mais positivo. Pois somente nas vias estruturais é possível chegar a 113.000 m² de área construída (Figura 15). Considerando a soma total da possível área construída, com atual densidade, poderia significar moradia quase 12 mil pessoas. Ao considerarmos a densidade proposta pelo PDLI, 26.315 pessoas. Lembrando que os programas habitacionais estudados contemplaram um total de 8.887 pessoas, ou seja, o potencial construtivo desses lotes sem edificações daria para implantar empreendimentos de habitação de interesse social que atenderiam 3 vezes mais pessoas, ou seja, mais de 26 mil moradores ou ainda, quase 8 mil famílias.

Mas o que mais nos motiva ao idealizar a utilização desses espaços para moradias, é porque se trata de uma região dotada de infraestrutura urbana, diversidade de uso e de diferentes equipamentos sociais, como ilustra o mapa da Figura 17. Infraestruturas essas resultado de investimento público e que se encontra concentração na área de estudo. Mesmo que fosse necessário utilizar alguns dos lotes sem edificações para a criação de novos equipamentos, já é notável o quão importante essa área de lotes sem edificações poderia ser se utilizada para promover acesso à moradia e direito à cidade, caso a PMC, de fato, realiza-se estudos e implementa-se as legislações vigentes.

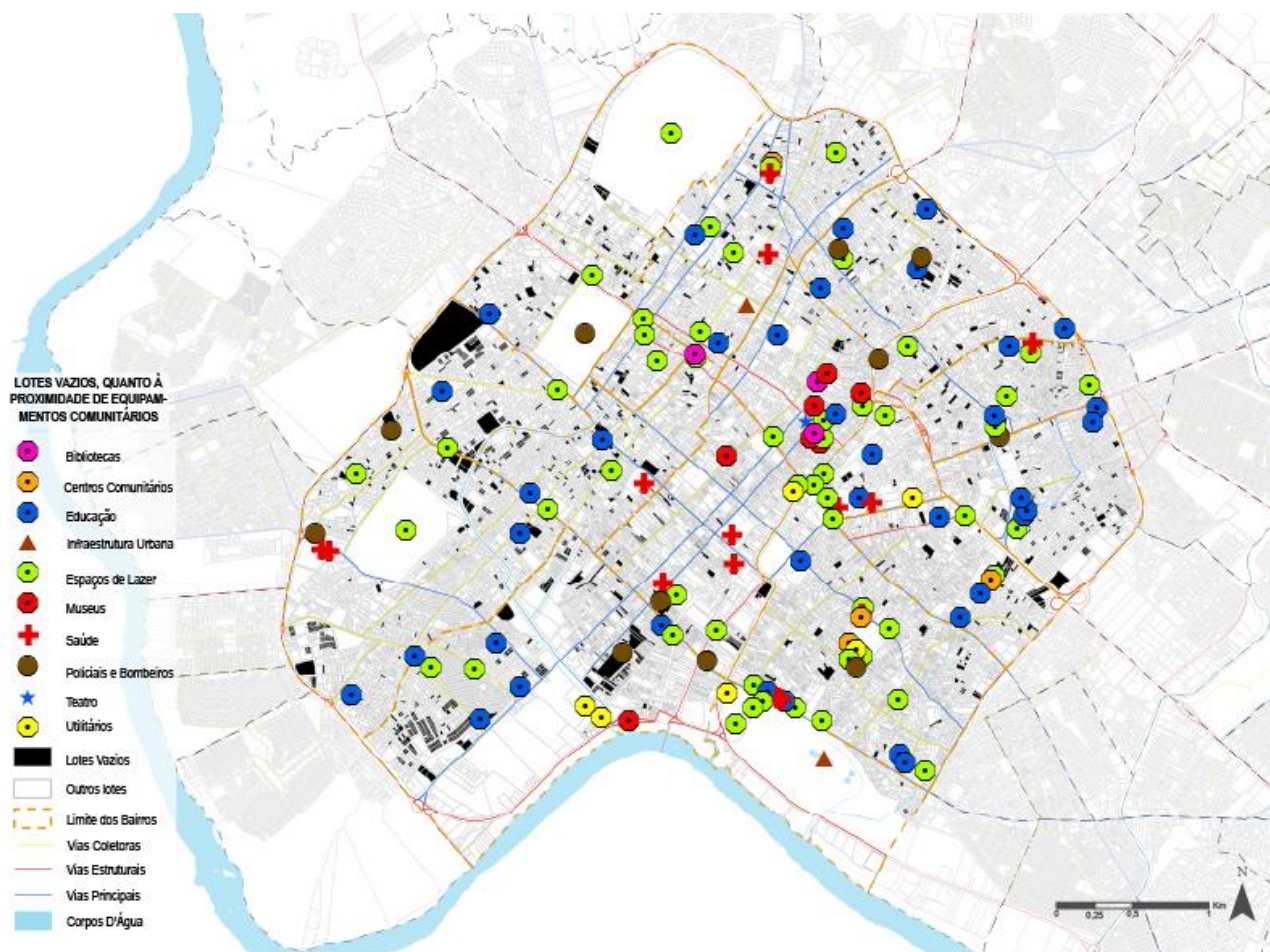


Figura 17 – Caracterização da Área de Estudo – Lotes sem Edificações x Equipamentos Públicos Existente.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Cuiabá consolida-se, na década de 1970, como capital regional e, de 50 mil habitantes na década de 1960 para mais de 500 mil nos anos 2000. A intensa urbanização e violenta transformação de sua estrutura urbana são acompanhadas por problemas urbanísticos, ambientais e socioeconômicos. Acesso à moradia é restrito, o direito à cidade não garantido, situações agravadas pela fragilidade institucional e consequente ausência de uma sistemática de planejamento e precária gestão, especialmente na esfera municipal.

Vimos que, no contexto das políticas urbanas, como de ordenamento do território e habitação, a ocupação de vazios em áreas urbanas consolidadas e regularização fundiária são mecanismo preteridos, embora a construção de conjuntos novos em áreas não consolidadas foram os preferidos para suprir o déficit habitacional, embora não atendessem as diretrizes dos Planos Diretores de 1992 e, posteriormente, o de 2007. , a falta de clareza teórico-conceitual sobre categorias de análise,

Mas, se caracterizar “vazio urbano” em Cuiabá não se apresenta como questão para Técnicos, Gestores Municipal e empreendedores privados, por que se torna uma questão para este Grupo de Pesquisa? O acompanhamento na última década dos inúmeros equívocos que pautaram os argumentos e justificaram a implantação de empreendimentos imobiliários para diferentes faixas de renda, em áreas de expansão urbana, entre eles a falta de clareza sobre vazio urbano e zona de expansão; as constantes ações promovidas pelo poder público, em associação com iniciativa privada, elaborando estudos que justifique a ampliação do perímetro urbano, diante ausência de vazios na área urbana consolidada.

Assim, para nós, constatar o real estoque de espaço livre urbanizado no interior no perímetro urbano de Cuiabá é, verificar como o direito à cidade não foi garantido, ao longo dos últimos dez anos, ao mesmo tempo em que apresenta potencialidades a serem incorporadas pelas políticas urbanas. Dez anos o Plano Diretor de Desenvolvimento Estratégico (2007), que mesmo estabelecendo como uma de suas diretrizes, o adensamento das áreas consolidadas, viu-se a a mancha urbana da cidade expandindo, sem a implantação das políticas e seus mecanismo, a fim de que se evitassem o espraiamento e a criação de novos lotes sem edificações ou glebas não parceladas nas áreas consolidadas da macrozona urbana de Cuiabá.

Este ano, 2018, iniciou-se a revisão do plano diretor municipal, mas como rever uma política sem parâmetros, indicadores que comprovem o atendimento das diretrizes e objetivos propostos? Entretanto, é premissa a expansão do perímetro urbano, embora questiona-se a necessidade de ampliação do perímetro diante dos resultados preliminares dos estudos em curso, que confirmam a existência de um estoque de lotes sem edificações e glebas não parceladas que, mesmo levantados em pouco mais de 7% da área consolidada na macrozona urbana de Cuiabá, seria suficiente para implantar até três vezes mais o número de unidades habitacionais construídas nos últimos dez anos.

Portanto, é possível notar que há uma quantidade abundante de lotes sem edificações até mesmo nas áreas mais consolidadas da cidade, por razões outras, não foram objeto de aplicação do conjunto de instrumentos urbanísticos, jurídicos e tributários, como o parcelamentos e/ou edificações compulsórias, como presentes no Estatuto da Cidade, no Plano Diretor de Desenvolvimento Estratégico e, regulamentado por Lei Municipal em 2010..

Na ausência de dados sobre os vazios urbanos – especificamente lotes sem edificações e glebas não parceladas no interior da Macrozona Urbana de Cuiabá, sistematizados pela Prefeitura Municipal, os resultados preliminares dessa pesquisa vem identificando essas áreas urbanas que não cumprem a função social da propriedade, e da cidade, constatando o real estoque de espaço livre urbanizado no interior no perímetro urbano de Cuiabá, e que pode subsidiar a formulação de políticas que, efetivamente promovam o acesso à moradia e, especialmente, o direito à cidade.

REFERÊNCIAS

- ANDRADE, Luciana Teixeira de; FRUGOLLI JR., Heitor; PEIXOTO, Fernanda Arêas. As cidades e seus agentes: práticas e representações. São Paulo: Edusp, 2006.
- AZEVEDO, Doriane et al. Definições: ampliação e revisão. In: AZEVEDO, Doriane. Diagnóstico e Proposta de Revisão e Criação Instrumentos Urbanísticos para Anteprojeto da Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo do Município de Cuiabá /MT: Grupo de Pesquisa e Extensão Estudos de Planejamento Urbano e Regional - ÉPURA/UFMT: Instituto dos Arquitetos e Urbanistas - Departamento de Mato Grosso - IAB/MT: Sindicato dos Arquitetos e Urbanistas do Estado de Mato Grosso - SINDARQ/MT. Julho, 2015.
- AZEVEDO, Doriane. (Coord.) Diagnóstico e Proposições para Revisão e Criação Instrumentos Urbanísticos para Anteprojeto da Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo do Município de Cuiabá /MT: Grupo de Pesquisa e Extensão Estudos de Planejamento Urbano e Regional - ÉPURA/UFMT: Instituto Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – Superintendência Mato Grosso – Iphan/MT; Instituto dos Arquitetos e Urbanistas - Departamento de Mato Grosso - IAB/MT: Sindicato dos Arquitetos e Urbanistas do Estado de Mato Grosso - SINDARQ/MT. Julho, 2015.
- AZEVEDO, Doriane. *A Rede Urbana Mato-grossense: intervenções políticas e econômicas, ações de planejamento e configurações espaciais*. 2006. 296p. Dissertação de Mestrado – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo.
- AZEVEDO, Doriane; CANAVARROS, Andréa Figueiredo Arruda. Oficinas de Leitura Comunitária nas Regiões Administrativas de Cuiabá/MT: Contribuições para Elaboração de Anteprojeto da Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo do Município de Cuiabá /MT: Grupo de Pesquisa e Extensão Estudos de Planejamento Urbano e Regional - ÉPURA/UFMT: Instituto dos Arquitetos e Urbanistas - Departamento de Mato - IAB/MT. Junho, 2015. Relatório Síntese.
- Bazolli, João Aparecido. Os Efeitos dos vazios urbanos no custo de urbanização da Cidade de Palmas – TO. Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal do Tocantins, Pós-Graduação em Ciência do Ambiente, 2007. 154 f.
- BONDUKI, Nabil. *Origens da habitação social no Brasil*. Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria. São Paulo: Editora Liberdade; FAPESP, 1998.
- BRASIL, Ministério das Cidades. Guia para regulamentação e implementação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS em Vazios Urbanos Brasília: Ministério das Cidades Primeira impressão: Dezembro de 2009 55 p.
- BRASIL. Senado Federal. Constituição de República Federativa do Brasil. 1988. in: <http://www.senado.gov.br/bdtextual/const88/const88.htm>. Acesso em setembro, 2004.
- BRASIL. Senado Federal. Lei n.º 10.257/2001 - Estatuto da Cidade. in: <http://www.senado.gov.br/legbras>. Acesso em setembro, 2004.

CANAVARROS, Andrea Arruda. *A consolidação de um tipo urbano e arquitetônico de moradia para os pobres: velho modelo, novas periferias no espaço urbano mato-grossense*. Tese (Doutorado) – Faculdade de Arquitetura de Lisboa, 2015.

CLEMENTE, Juliana Carvalho. *Vazio Urbano ou Subutilizado? Entre conceitos e classificações*. Cadernos de pós-graduação em arquitetura e urbanismo. ISSN 1809-4120. 2011. <http://www.mackenzie.br/dhtm/seer/index.php/cpgau>. Acesso em: jul. 2015.

CUIABÁ. Legislação Urbana. In: <http://www.cuiaba.mt.gov.br/secretarias/meio-ambiente-e-desenvolvimento-urbano/legislacao/legislacao-urbana>. Acesso em março, 2015. Acesso em agosto, 2009.

CUIABÁ. Prefeitura Municipal. Lei Complementar 150, de 2007. Plano Diretor Estratégico. In: <http://www.cuiaba.mt.gov.br/secretarias/meio-ambiente-e-desenvolvimento-urbano>. Acesso em março, 2015.

CUIABÁ. Prefeitura Municipal. Lei Complementar 044, de 1997. Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano. In: <http://www.cuiaba.mt.gov.br/legislacao/paginas/leis/complementares/LC%20044-97.htm>. Acesso Novembro, 2016.

CUIABÁ. Prefeitura Municipal. Lei Complementar 103, de 2003. Dispõem sobre a regulamentação do art. 48 da lei complementar nº 044/97 de uso e ocupação do solo urbano no município de Cuiabá e dá outras providências. <http://www.cuiaba.mt.gov.br/legislacao/paginas/leis/complementares/lc103.htm>

CUIABÁ. Prefeitura Municipal. Lei Complementar 231, de 2011. Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano. In: http://www.cuiaba.mt.gov.br/upload/arquivo/Uso_Ocupacao_Urbanizacao.pdf. Acesso Novembro, 2016.

CUIABÁ. Prefeitura Municipal. Lei Complementar 389, de 2015. Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano. In: <http://www.cuiaba.mt.gov.br/storage/webdisco/2015/11/12/outros/6b1d3d6feb79549576f3e9988cb8381b.pdf> . Acesso Novembro, 2016. (Olhar Direto, 2014; Isso é Notícia, 2018).

DITTMAR. A.C.C. Paisagem e morfologia de vazios urbanos: análise da transformação dos espaços residuais e remanescentes urbanos ferroviários em Curitiba – Paraná. 251 f. Dissertação (Mestrado em Gestão Urbana). Pontifícia Universidade Católica do Paraná. Curitiba. 2006.

EBNER, Iris de Almeida Rezende. *A cidade e seus vazios: Investigação e proposta para os vazios urbanos de Campo Grande*. 1.ed. Campo Grande, MS.

FEIRE, Júlio De Lamônica. *Cuiabá, nosso bem coletivo*. Cuiabá: EdUFMT, 1992.

- FERNANDES, Edésio (Org.). *Direito Urbanístico*. São Paulo: Livraria Del Rey Editora, 1998.
- FERNANDES, Edésio. *Os desafios da regularização fundiária de assentamentos informais consolidados*. In: AU (arquitetura e urbanismo, ano 24, nº 186, setembro 2009). Especial Habitação. Interseção. Pg 66-69.
- FERNANDES, Edésio; ALFONSIN, Betânia de Moraes (Org.). *A lei e a ilegalidade na produção do espaço urbano*. Belo Horizonte: Del Rey, 2003.
- FEUERHARMME, Anna Regina; SANTOS, José Antônio Lemos dos; RODRIGUES, Prudêncio. Aplicação da Carta Geotécnica de Cuiabá. Rev. IG. São Paulo, Volume Especial, 1995.
- MARICATO, 2009; ROLNIK, 2009, FERNANDES, 2009
- MARICATO, Ermínia. *É preciso repensar o modelo*. In: AU (arquitetura e urbanismo, ano 24, nº 186, setembro 2009). Entrevista. Especial Habitação. Pg 62-64.
- MARTUCCI, R. 1990. Projeto tecnológico para edificações habitacionais: utopia ou desafio?. Tese de doutorado. São Paulo: FAU-USP.
- MATO GROSSO Secretaria de Planejamento. *Perfil sócio-econômico de Mato Grosso* 2004. Cuiabá: SEPLAN/MT, 2004.
- REIS FILHO, Nestor Goulart. *Notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano*. São Paulo: Via das Artes, 2006.
- ROLNIK, Raquel; NAKANO, Kazuo. *As armadilhas do pacote habitacional*. Le Monde Diplomatique Brasil, março 2009.
- SANTOS, Milton. *Espaço e método*. Coleção Espaços. 4ª ed. São Paulo: Nobel, 1997.
- SCHERER, Rebeca. *Sistematização Crítica ao Conjunto dos Trabalhos – Contribuição para a abordagem interdisciplinar na área de urbanização e planejamento territorial e urbano*. Tese (Livre Docência). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo/ Universidade de São Paulo, 1994.
- SILVA, José Antônio. *A cidade que dorme: uma visão alternativa*. Natal: EDITORA TAL, 2018.
- SILVA, Maria da Graça Plenamente. *Percurso da ação pública nas áreas informais do município de São Paulo: urbanização de favelas, mutirão e autoconstrução – 1979 -1994*. Tese (Doutorado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo/ Universidade de São Paulo, 2009.
- SILVA, Maria da Graça Plenamente; CALDAS, Nisimar Pérez. *Ter ou Ser: a trajetória da prancheta ao cartório nos programas de regularização de assentamentos informais*. In: IV Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico, 2006, São Paulo.

VILLAÇA, Flávio. Espaço intra-urbano no Brasil. 2. ed. São Paulo: FAPESP: Lincoln Institute, 2001(1985).