



PREFEITURA MUNICIPAL DE
TANGARÁ DA SERRA



Plano Local de Habitação de Interesse Social

TANGARÁ DA SERRA / 2025

DIAGNÓSTICO
Versão Preliminar



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail:rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

[2.1.3. INDICADORES ECONÔMICOS](#)

[2.2. PERSPECTIVA NA CONSTITUIÇÃO DO ESTADO DE MATO GROSSO](#)

[2.3. PRINCIPAIS LEIS FEDERAIS PERTINENTES À HABITAÇÃO](#)

[2.4. PERSPECTIVA NA LEGISLAÇÃO FEDERAL](#)

[3. MARCOS LEGAIS E REGULATÓRIOS](#)

[3.1. PRINCÍPIO DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA E O DIREITO À VIDA](#)

[3.2. DIREITO À MORADIA](#)

[3.3. A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE](#)

[4. DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL](#)

[4.1. Diagnóstico do Setor Habitacional: Região Centro-Oeste, Estado de Mato Grosso e Município de Tangará da Serra \(MT\)](#)

[4.2. Dados Gerais e Socioeconômicos](#)

[4.3. Dados Habitacionais e Urbanísticos](#)

[4.4. Infraestrutura Urbana e Serviços](#)

[4.5. Assentamentos Precários e Áreas de Risco](#)

[5. Déficit Habitacional e Inadequação Domiciliar \(Metodologia FJP, 2022\)](#)

[5.1. TIPOLOGIA HABITACIONAL E CARACTERIZAÇÃO DOS DOMICÍLIOS EM TANGARÁ DA SERRA](#)

[5.4. CARACTERIZAÇÃO DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS](#)

[5.5. CÁLCULO DO DÉFICIT HABITACIONAL MUNICIPAL](#)

[5.5.2. Componentes do Déficit Habitacional Quantitativo](#)

[5.5.3. Déficit Habitacional Qualitativo \(Inadequação Habitacional\)](#)

[5.6. DÉFICIT HABITACIONAL OU DÉFICIT QUANTITATIVO](#)

[5.7. DÉFICIT HABITACIONAL QUANTITATIVO NOS ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS](#)

[5.8. INADEQUAÇÃO HABITACIONAL OU DÉFICIT QUALITATIVO](#)

[5.9. DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO NOS ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS](#)

[6. Conclusão do Diagnóstico Habitacional](#)

APRESENTAÇÃO

O Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) do Município de Tangará da Serra constitui-se em um instrumento de planejamento estratégico que



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

visa orientar as ações do setor habitacional, assegurando às famílias em situação de vulnerabilidade o acesso à moradia digna e adequada. Além disso, o Plano busca consolidar a participação dos agentes sociais envolvidos com a política habitacional e promover a integração entre os diferentes níveis de governo, em consonância com a Lei Federal nº 11.124/2005 e as diretrizes da Política Nacional de Habitação. O processo de elaboração do PLHIS está estruturado em um conjunto de objetivos, metas, diretrizes e instrumentos que irão nortear as intervenções no setor habitacional de Tangará da Serra nos próximos anos. Este documento corresponde e define as atividades preparatórias para o desenvolvimento do Plano, detalhando os procedimentos que serão aplicados em cada etapa subsequente. Estabelece-se, ainda, a composição das equipes técnicas, a articulação com os atores sociais diretamente ligados à questão habitacional, bem como os mecanismos de participação popular e de democratização do processo. Serão utilizados instrumentos, como audiências públicas e canais de comunicação digital, de modo a garantir ampla transparência e engajamento da sociedade. Por fim, esta proposta metodológica apresenta também algumas propostas, que serão fundamentais para assegurar a coerência, a legitimidade e a efetividade do PLHIS de Tangará da Serra.

INTRODUÇÃO

A urbanização brasileira reflete uma trajetória histórica de desigualdade e exclusão socioespacial, marcada por um Estado patrimonialista e pelo acesso restrito à terra urbanizada. Em Tangará da Serra, esse quadro se repete: apesar de avanços recentes, o município ainda enfrenta carência de loteamentos regulares,



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail:rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

moradias adequadas e acesso limitado a programas habitacionais. O déficit habitacional é significativo, sobretudo entre famílias com renda de até três salários mínimos, muitas delas vivendo em áreas de risco ou moradias precárias.

O Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), elaborado em 2025 conforme a Lei Federal nº 11.124/2005 e integrado ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), tem como objetivo estruturar uma política habitacional participativa e de longo prazo. Alinhado à Política Nacional de Habitação, ao Estatuto da Cidade e ao Plano Diretor Municipal, o PLHIS busca garantir o direito à moradia digna, com infraestrutura, serviços públicos e participação social.

Sua elaboração, conduzida pela Prefeitura com apoio técnico e participação comunitária. O plano consolida-se, assim, como instrumento estratégico de planejamento e gestão habitacional, voltado à redução das desigualdades urbanas e à promoção de uma cidade mais inclusiva e sustentável em Tangará da Serra.

1.CONTEXTUALIZAÇÃO GERAL

Este capítulo apresenta uma visão abrangente do Município de Tangará da Serra, trazendo informações históricas sobre a formação do território, dados geográficos e aspectos demográficos relevantes para subsidiar a elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS).

2.HISTÓRICO



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

A história de Tangará da Serra remonta ao ano de 1913, quando o Marechal Cândido Rondon, auxiliado pelos povos indígenas Parecis e Nhambiquaras, instalou-se na região para implantar a linha telegráfica brasileira. Nesse período, foram abertas rotas estratégicas, incluindo a rodovia que sobe os chapadões dos Parecis. Até hoje, permanecem preservados no interior do município a antiga residência de Rondon e uma ponte construída sobre o rio Sepotuba, símbolos da presença histórica do Marechal na região.

O processo de formação urbana de Tangará da Serra teve início em 1959, a partir do loteamento das glebas Santa Fé, Esmeralda e Juntinho, localizadas no então município de Barra do Bugres. A fundação da Sociedade Imobiliária Tupã para a Agricultura (SITA), voltada à exploração agropecuária em função da fertilidade do solo e das boas condições climáticas, foi decisiva para o surgimento do povoado que viria a dar origem ao município. O nome Tangará foi escolhido em homenagem ao pássaro de plumagem colorida e canto característico, e a referência à Serra Tapirapuã consolidou o nome atual do município.

Durante a década de 1960, a colonização de Mato Grosso intensificou-se como atividade estratégica, apoiada por incentivos federais e pela facilidade de aquisição de grandes extensões de terra a preços reduzidos em relação ao sul do país. Empresas colonizadoras, em sua maioria oriundas da região Sul, desempenharam papel fundamental nesse processo, alterando o panorama econômico e social do estado. Em 1965, cerca de cinco anos após o início da colonização formal, a população de Tangará da Serra era estimada em 3.000 habitantes, dos quais aproximadamente 30% residiam na área urbana e 70% na zona rural.

O traçado urbano original da cidade foi concebido a partir do loteamento Tangará da Serra, inspirado em dois modelos urbanísticos em voga nas décadas de 1950 e 1960, com influências diretas do plano de Ildefonso Cerdà para Barcelona, projetado em 1859. O desenho caracterizava-se por duas grandes avenidas que se cruzavam como eixos centrais, enquanto as demais ruas se organizavam em



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

formato retangular, formando uma malha em quadrícula. A Avenida Brasil, pela largura e topografia plana, chegou inclusive a ser utilizada como pista de pouso para pequenas aeronaves.

Ao longo de sua trajetória, Tangará da Serra acompanhou importantes ciclos da economia nacional. Inicialmente, a lavoura cafeeira desempenhou papel de destaque, seguida pelas culturas de milho e arroz. Posteriormente, a expansão da soja consolidou a região como um dos principais polos produtores do país, inserindo Tangará da Serra no cenário global de produção de grãos. Nas décadas de 1970 e 1980, com a criação da maioria dos municípios mato-grossenses, a abertura de grandes fazendas impulsionou a ocupação definitiva das terras dos Parecis, onde hoje se encontra o território municipal consolidado.



Figura 01: História de Tangará
Fonte: Prefeitura Municipal de Tangará da Serra, "História".

Esse processo histórico reforça a importância de Tangará da Serra como polo de desenvolvimento regional, combinando heranças de colonização agrícola,



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

diversidade cultural e papel estratégico na economia do Estado de Mato Grosso.

2.1. INSERÇÃO REGIONAL E CARACTERIZAÇÃO MUNICIPAL

Tangará da Serra está localizada na região sudoeste do Estado de Mato Grosso, a cerca de 240 km de Cuiabá, capital estadual, em posição estratégica no entroncamento de rodovias que a conectam a diferentes regiões do estado e à BR-163, importante corredor logístico do Centro-Oeste brasileiro. O município é considerado pólo regional, atendendo a uma ampla área de influência sobre a região, tanto em atividades comerciais quanto em serviços de saúde, educação e infraestrutura.

Com área territorial de aproximadamente 11.636,262 km², Tangará da Serra possui um perímetro urbano em expansão contínua, refletindo a pressão demográfica e a dinâmica imobiliária local. A altitude média é de 423 metros acima do nível do mar, e o município é cortado por importantes cursos d'água que integram a bacia do rio Sepotuba, afluente do rio Paraguai. A presença da Serra Tapirapuã e do Parque Nacional da Serra de Ricardo Franco, nas proximidades, reforça o valor ambiental e turístico da região.



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail:rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 - 4920 e 3311-4883

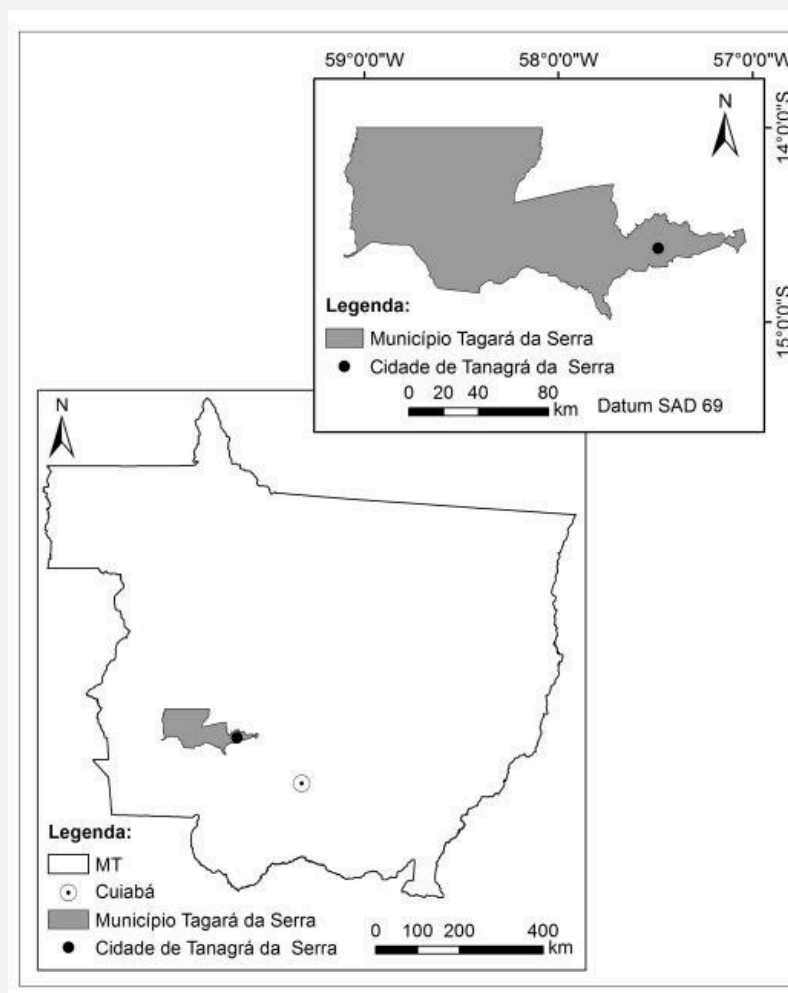


Figura 02– Localização do município de Tangará da Serra no Estado de Mato Grosso.

Fonte: Viana, M. J.; Souza, H. M. L.; Carvalho, Í. F.; Silva, M. L. (2018).

De acordo com as estimativas do IBGE (2025), Tangará da Serra possui cerca de 114.603 mil habitantes, configurando-se como a sexta maior cidade de Mato Grosso em população. A dinâmica demográfica é marcada pela migração de famílias em busca de trabalho e melhores condições de vida, consolidando o município como pólo urbano-regional. A economia local é diversificada, com destaque para o agronegócio (soja, milho, algodão e pecuária), serviços, comércio e um setor industrial em expansão.

Tangará da Serra faz limite com os seguintes municípios:



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail:rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

- Norte: Nova Olímpia e Barra do Bugres;
- Sul: Campo Novo do Parecis e Sapezal;
- Leste: Denise, Santo Afonso e Nova Olímpia;
- Oeste: Porto Estrela e Barra do Bugres.

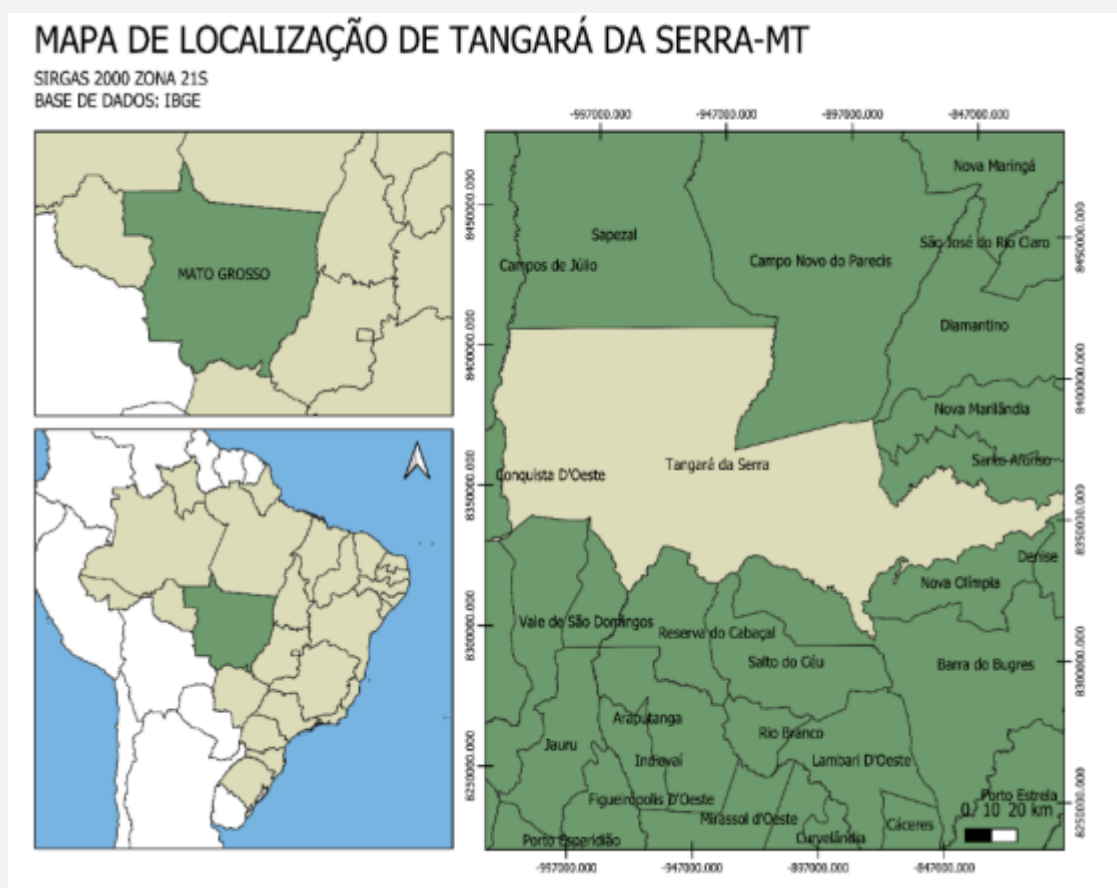


Figura 03: Mapa de localização de Tangará da Serra-MT.
Fonte: Prefeitura Municipal de Tangará da Serra. Caderno de Encargos – Tangará da Serra

Segundo a tipologia da Secretaria Nacional de Habitação (SNH), que avalia dimensões como concentração populacional, riqueza, grau de desigualdade social e regionalização, Tangará da Serra enquadra-se como cidade média em espaço regional dinâmico, com forte inserção econômica e crescente demanda por políticas



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

urbanas e habitacionais. Essa condição reforça a importância da elaboração de um PLHIS robusto, capaz de enfrentar os desafios do déficit habitacional e da urbanização acelerada, garantindo acesso à moradia digna para toda a população.

2.1.1. ASPECTOS AMBIENTAIS E GEOLÓGICOS

Entre as principais condicionantes ambientais a serem consideradas para a elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) de Tangará da Serra, destacam-se as características do relevo, do solo, da vegetação nativa e das áreas de risco geotécnico e ambiental.

O município de Tangará da Serra está situado no Planalto dos Parecis, região de transição entre o Cerrado e a Floresta Amazônica. Seu relevo é marcado pela presença da Serra Tapirapuã, formação geomorfológica de grande importância ambiental e turística, com altitudes que variam de 200 a mais de 600 metros. Essa conformação influencia diretamente o regime de chuvas, a rede hidrográfica e as áreas suscetíveis à erosão.

A geologia local é composta por rochas sedimentares e basálticas, pertencentes às formações do Grupo Parecis e derrames da Formação Serra Geral. Estes materiais conferem ao território solos férteis, amplamente explorados pela agricultura, mas também suscetíveis a processos erosivos e assoreamento de cursos d'água quando não manejados adequadamente.

Tangará da Serra abriga nascentes importantes para a região, que alimentam bacias hidrográficas de relevância estadual, como a do Rio Sepotuba e a do Rio Queima Pé. Essas bacias desempenham papel essencial no abastecimento de água, na irrigação agrícola e na manutenção de ecossistemas locais. Entretanto, o avanço da ocupação urbana e da agricultura mecanizada aumenta a pressão sobre os mananciais, exigindo maior controle no uso do solo para garantir a sustentabilidade hídrica.



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail:rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

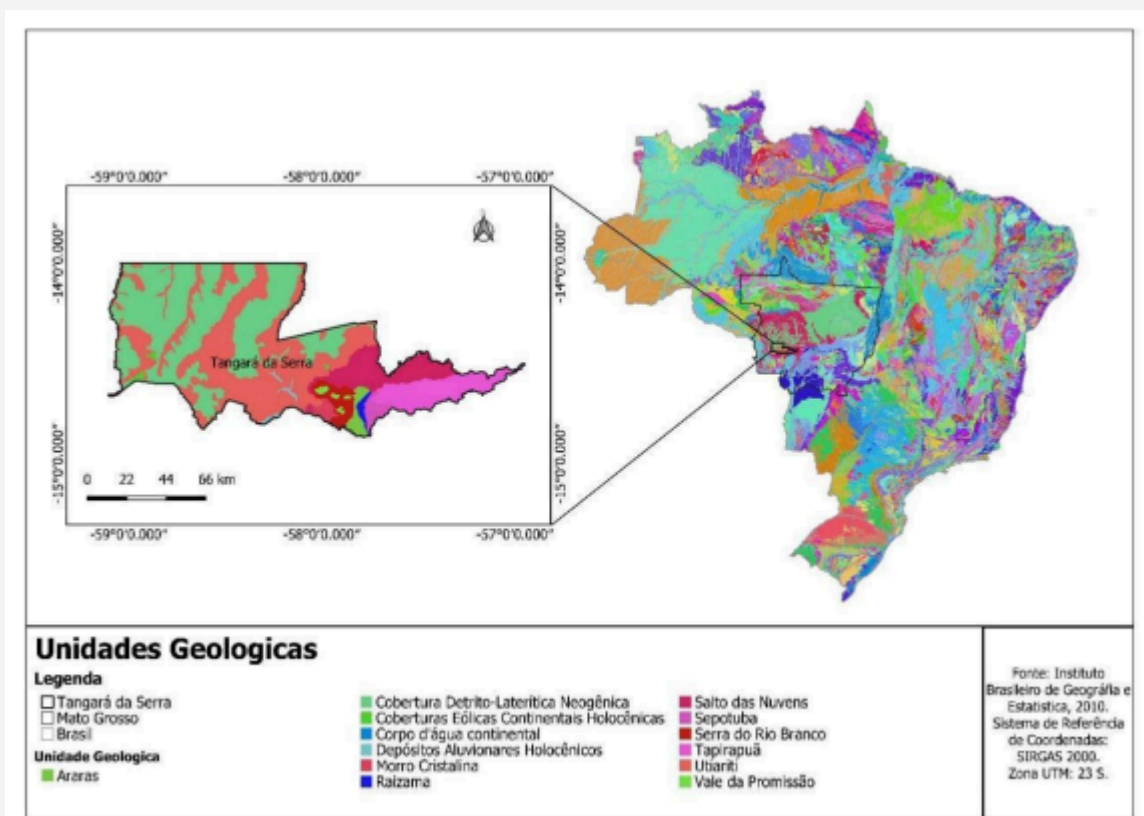


Figura 04 – Unidades geológicas do município de Tangará da Serra–MT.
Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

2.1.2. ASPECTOS DEMOGRÁFICOS E SOCIOECONÔMICOS

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2022), a população de Tangará da Serra é de 106.434 mil habitantes, com densidade demográfica em torno de 9,15 hab/km², considerando a área territorial de **11.391 km²**. A maior parte da população encontra-se concentrada na área urbana, que reúne mais de 90% dos moradores, refletindo o processo de urbanização acelerado vivido pelo município nas últimas décadas.



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

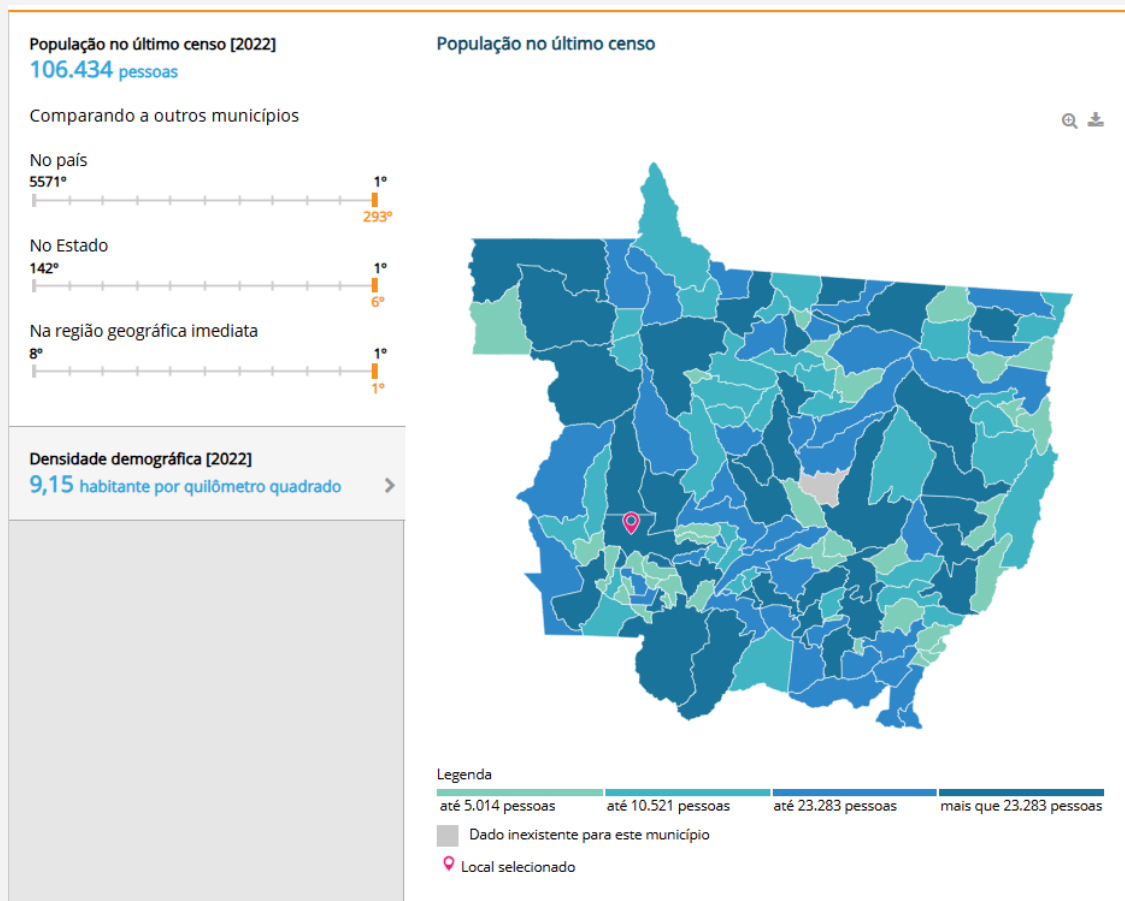


Figura 05 – População do município de Tangará da Serra–MT.
Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

A economia de Tangará da Serra em 2025 apresenta forte dinamismo e relevância regional, marcada pela integração entre os setores primário, secundário e terciário, mas ainda convivendo com desigualdades sociais significativas.

Apesar dessas desigualdades, Tangará da Serra consolidou-se como um dos principais pólos do agronegócio mato-grossense. O setor primário é a base da economia, com destaque para a produção de soja, milho, algodão, café e pecuária de corte e leiteira. O município possui ainda tradição em culturas diversificadas, como hortifruticultura irrigada, favorecida pelas condições naturais e pela proximidade da Serra Tapirapuã. A agricultura mecanizada e voltada à exportação é responsável pela maior parte do PIB local, impulsionando também a cadeia de insumos, transporte e armazenamento.



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

O setor industrial tem papel complementar, com ênfase em atividades de beneficiamento ligadas ao agronegócio, como armazenamento e processamento de grãos, frigoríficos, laticínios, produção de rações e agroindústrias de pequeno e médio porte. Também se destacam indústrias moveleiras, cerâmicas e de construção civil, ainda que em menor escala.

O setor terciário acompanha o crescimento econômico do município e exerce forte influência sobre a região, já que Tangará da Serra é polo de comércio, educação e saúde. A cidade concentra serviços especializados que atendem tanto a população local quanto municípios vizinhos, reforçando sua posição como centro regional. A expansão do ensino superior, o crescimento do setor imobiliário e a diversificação dos serviços têm ampliado a participação do terciário na economia.

Contudo, estudos socioeconômicos recentes indicam que as desigualdades sociais persistem, expressas na existência de assentamentos precários e loteamentos irregulares. Essa realidade evidencia a necessidade de articular políticas habitacionais às políticas de inclusão social, geração de emprego e renda e ampliação do acesso a serviços urbanos básicos. O fortalecimento de estratégias integradas entre habitação, assistência social e desenvolvimento econômico é fundamental para reduzir as disparidades e promover maior equidade no município.

Os dados demográficos mais recentes indicam que Tangará da Serra possui população estimada em 114.603 habitantes (IBGE, 2025), consolidando-se como município de grande porte no contexto regional. A estrutura territorial demonstra forte predominância urbana, com aproximadamente 92% da população residindo na área urbana e apenas 8% na zona rural. Esse elevado grau de urbanização evidencia a concentração das demandas habitacionais no perímetro urbano, especialmente nas áreas periféricas em expansão.

A análise do Cadastro Único (outubro de 2025) reforça o quadro de vulnerabilidade socioeconômica existente no município. Atualmente, 16.427 famílias



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail:rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

estão cadastradas, totalizando 38.623 pessoas. Dentre essas famílias, 4.753 encontram-se em situação de pobreza e 4.188 em situação de baixa renda. Quando analisados os dados individuais, observa-se que 12.212 pessoas vivem em situação de pobreza e 12.121 em condição de baixa renda, demonstrando que parcela significativa da população depende de políticas públicas de inclusão social.

A cobertura do Cadastro Único apresenta índice elevado (135% em relação à estimativa de famílias com perfil para cadastro), indicando que o município possui boa capacidade institucional de identificação e registro das famílias vulneráveis. Esse fator é estratégico para a política habitacional, pois permite maior precisão na definição do público prioritário e na focalização dos programas de Habitação de Interesse Social.

O cenário sociodemográfico revela, portanto, três características centrais:

1. Forte concentração populacional na zona urbana, gerando pressão sobre infraestrutura e solo urbano;
2. Expressiva presença de famílias em situação de vulnerabilidade social;
3. Predominância de público com renda compatível com programas habitacionais voltados às faixas de até três salários mínimos.

Esses elementos reforçam a necessidade de políticas habitacionais estruturadas, que articulem provisão de novas moradias, regularização fundiária, urbanização de assentamentos precários e ampliação da infraestrutura urbana, de modo a garantir o direito à moradia digna e promover maior equilíbrio no desenvolvimento territorial do município.



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail:rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

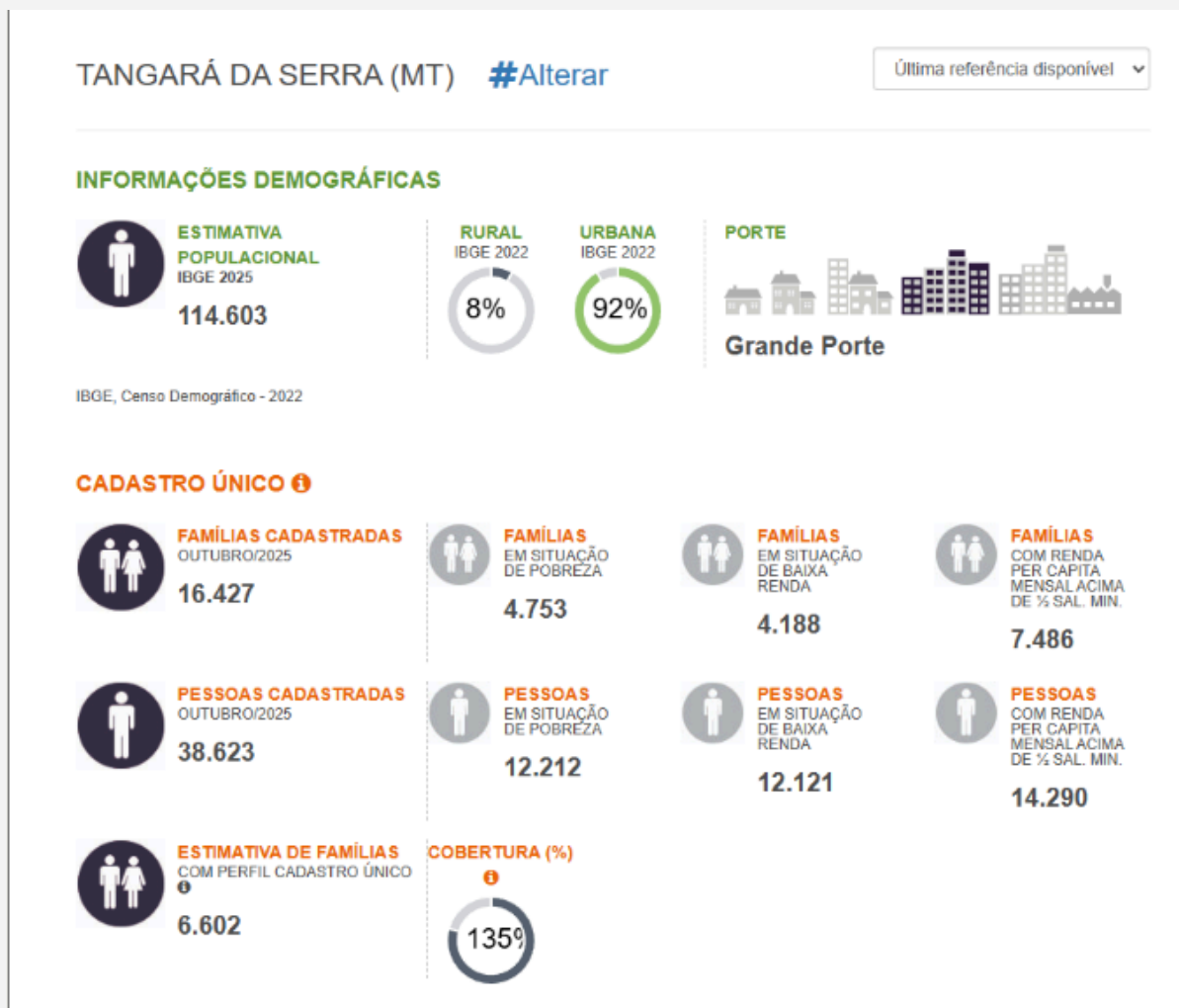


Figura 06: Dados Socioeconômicos

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (Censo Demográfico 2022 e Estimativa Populacional 2025)

2.1.3. INDICADORES ECONÔMICOS

A receita municipal de Tangará da Serra é formada pela arrecadação própria (impostos, taxas e contribuições) e pelas transferências constitucionais da União e do Estado de Mato Grosso, revelando significativa dependência dos repasses estaduais e federais. Entre as principais fontes, destacam-se o FPM – Fundo de Participação dos Municípios, o FUNDEB, e a cota-parte do ICMS, cujo repasse é



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

definido pela combinação de um percentual fixo de 25% do total arrecadado no Estado e do Valor Adicionado Fiscal (VAF) declarado anualmente pelas empresas.

O Produto Interno Bruto (PIB) de Tangará da Serra, segundo o IBGE, alcançou em 2021 o valor aproximado de R\$ 5,5 bilhões, colocando o município entre os dez maiores PIBs de Mato Grosso. O setor agropecuário responde por mais da metade do PIB municipal, seguido pelos setores de serviços e indústria, refletindo a forte base no agronegócio e o papel regional de polo de comércio e serviços.

A População Economicamente Ativa (PEA) corresponde ao conjunto de pessoas em idade e condição de trabalho que estão ocupadas ou em busca de emprego. De acordo com dados do IBGE (Censo 2022), Tangará da Serra possui aproximadamente 57 mil pessoas na PEA, o que representa cerca de 51% da população total do município. Esse percentual revela um mercado de trabalho em expansão, mas também pressões sobre a geração de empregos formais e sobre as condições de inclusão produtiva.

Em relação à renda per capita, observou-se evolução significativa entre os censos de 2010 e 2022. Em 2010, a renda média era de R\$ 695,00, enquanto em 2022 atingiu cerca de R\$ 1.580,00, representando aumento real acima da média nacional. Apesar do avanço, persistem desigualdades: segundo o Censo 2022, 2,9% da população vivia em extrema pobreza (renda per capita até R\$ 105,00) e 7% em situação de pobreza (renda entre R\$ 105,00 e R\$ 210,00).

Os dados do Cadastro Único de 2024 reforçam essas disparidades: cerca de 11.200 famílias estão registradas, sendo que 8.700 declararam renda de até $\frac{1}{2}$ salário mínimo per capita e 6.000 relataram não possuir renda formal. Esse quadro demonstra a importância de políticas integradas de habitação, inclusão social, educação e geração de emprego e renda.

O índice de desigualdade de renda (Gini) em Tangará da Serra, segundo estimativas do IBGE, passou de 0,47 em 2010 para 0,44 em 2022, sinalizando uma redução, embora ainda em patamar elevado. Em termos de distribuição de renda



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

familiar, observa-se que aproximadamente 15% das famílias vivem com até 1 salário mínimo, cerca de 45% entre 1 e 3 salários, 10% entre 3 e 6 salários, e menos de 2% acima de 10 salários mínimos. Essa estrutura reforça a centralidade da agricultura e do setor de serviços como principais fontes de renda, ainda com forte presença de atividades informais e dependência de transferências sociais.

Em síntese, Tangará da Serra apresenta indicadores econômicos robustos, com PIB elevado e base produtiva diversificada, mas enfrenta desigualdades que impactam diretamente a habitação e o acesso a serviços urbanos, reforçando a necessidade de políticas públicas que articulem desenvolvimento econômico e inclusão social.

2.2. PERSPECTIVA NA CONSTITUIÇÃO DO ESTADO DE MATO GROSSO

A Constituição Estadual de Mato Grosso, em seu artigo 1º, estabelece que o Estado, integrado por seus Municípios e Distritos, compõe a República Federativa do Brasil, comprometendo-se, nos limites de sua autonomia e competência, a assegurar em seu território os valores que fundamentam a organização do Estado brasileiro, em especial o princípio da dignidade da pessoa humana. Esse compromisso orienta a atuação do poder público estadual e municipal, garantindo a efetividade dos direitos fundamentais, entre os quais se inclui o direito à moradia.

Entre os princípios fundamentais previstos no artigo 3º da Constituição Estadual, destacam-se o respeito à unidade da Federação e à Constituição Federal, a promoção da pessoa humana por meio da criação de mecanismos que ampliem suas potencialidades sem paternalismo, a oferta de educação, saúde, habitação e assistência pública à maternidade, infância, adolescência, idosos e pessoas com deficiência, bem como a contribuição para a construção de uma sociedade livre, solidária e desenvolvida.

O artigo 10 da Constituição Estadual reforça que o Estado e seus Municípios devem assegurar a plena efetividade de todos os direitos e garantias individuais e



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

coletivos, assim como daqueles constantes em tratados internacionais de que o Brasil seja parte. No mesmo sentido, o artigo 11 determina que o Estado e os Municípios garantirão o exercício dos direitos sociais consagrados na Constituição Federal, responsabilizando os abusos cometidos na forma da lei.

No campo da política urbana, o artigo 300 estabelece que o desenvolvimento urbano deve ser conduzido pelo poder público municipal em consonância com as diretrizes legais, de modo a observar o Plano de Desenvolvimento das Funções Sociais da Cidade e o bem-estar dos habitantes. Complementarmente, o artigo 304 explicita que a política urbana, ao consubstanciar as funções sociais da cidade, deve garantir o acesso de todos à moradia, ao transporte público, ao saneamento, à energia elétrica, à iluminação, à comunicação, à educação, à saúde, ao lazer, ao abastecimento e à segurança, assegurando, ainda, a preservação do patrimônio ambiental e cultural.

Especificamente sobre o direito à moradia, o artigo 312 impõe ao Estado e aos Municípios o dever de promover e executar programas de habitação popular, bem como garantir condições habitacionais adequadas e infraestrutura urbana, em especial saneamento básico e transporte, em nível compatível com a dignidade da pessoa humana. Já o artigo 314 reforça esse dever ao prever que o Estado e os Municípios, com a participação da sociedade, devem promover programas de interesse social voltados prioritariamente à regularização fundiária, à implantação de infraestrutura básica e equipamentos sociais, e à solução do déficit habitacional e dos problemas de sub-habitação.

A leitura da Constituição Estadual evidencia que o constituinte mato-grossense não apenas incorporou os ideais e princípios republicanos previstos na Constituição Federal, mas também lhes conferiu maior detalhamento, sobretudo no que diz respeito à política urbana e habitacional. Assim, o poder público estadual e municipal não dispõe de alternativas senão a de observar de forma irrestrita o princípio da dignidade da pessoa humana, a efetividade dos direitos fundamentais, a função social da propriedade e a execução de uma política urbana inclusiva.



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

2.3. PRINCIPAIS LEIS FEDERAIS PERTINENTES À HABITAÇÃO

A política habitacional no Brasil está estruturada em um conjunto de marcos legais que estabelecem direitos, diretrizes e instrumentos de ação. No âmbito federal, destacam-se:

- **Constituição Federal de 1988:** reconhece a moradia como direito social (art. 6º), estabelece a função social da propriedade (art. 5º, XXIII) e disciplina a política urbana nos artigos 182 e 183;
- **Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001):** regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição, fixando diretrizes da política urbana e instituindo instrumentos de gestão territorial, como ZEIS, usucapião especial urbano, direito de preempção e IPTU progressivo;
- **Lei nº 11.124/2005:** institui o **Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS)** e cria o **Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS)**, estabelecendo regras de financiamento e gestão participativa da política habitacional;
- **Lei nº 11.977/2009:** dispõe sobre o **Programa Minha Casa, Minha Vida** (atualmente desdobrado no programa **Minha Casa, Minha Vida – MCMV, retomado em 2023**) e sobre procedimentos de regularização fundiária urbana (Reurb);
- **Lei nº 13.465/2017:** altera dispositivos da legislação urbana e agrária, consolidando a **Regularização Fundiária Urbana (Reurb-S e Reurb-E)** como instrumento central de inclusão social e garantia da função social da propriedade;
- **Lei nº 14.133/2021** (Nova Lei de Licitações e Contratos): relevante por regular processos de contratação pública, inclusive para obras e serviços de habitação e infraestrutura;
- **Lei nº 14.620/2023:** atualiza e consolida os marcos do Programa Minha Casa, Minha Vida, ampliando faixas de renda atendidas e estabelecendo parâmetros de inclusão social e sustentabilidade nos projetos habitacionais.



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

2.4. PERSPECTIVA NA LEGISLAÇÃO FEDERAL

No âmbito federal, a política habitacional e urbana encontra-se estruturada em diversos diplomas legais que orientam os municípios na formulação de planos locais de habitação. Entre esses marcos, alguns se destacam por sua relevância direta para a execução do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) de Tangará da Serra.

A Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade, regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece as diretrizes gerais da política urbana. Elevou o Plano Diretor à condição de instrumento obrigatório de ordenação territorial e elemento indispensável para definir a função social da propriedade. Sua importância decorre do fato de fornecer não apenas diretrizes gerais de política urbana, mas também instrumentos jurídicos e administrativos capazes de viabilizar a efetivação dessas diretrizes, como as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), o direito de preempção, a usucapião especial urbana e o IPTU progressivo. O Estatuto da Cidade tem caráter de norma de ordem pública, ou seja, seus dispositivos são cogentes, impondo-se independentemente da vontade das partes, por tutelarem valores fundamentais como o bem-estar coletivo, a segurança e o equilíbrio ambiental.

Outro marco relevante é o Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, que instituiu a Concessão de Direito Real de Uso, posteriormente ampliada pela Lei nº 11.481/2007. Esse instrumento permite ao poder público conceder o direito de uso de áreas públicas para finalidades específicas, como regularização fundiária, urbanização, industrialização, preservação de comunidades tradicionais e outras modalidades de interesse social. Trata-se de alternativa eficaz para viabilizar assentamentos de interesse social em áreas públicas sem a necessidade de alienação do bem, assegurando a manutenção do interesse coletivo.

A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos, também teve impacto significativo após a alteração promovida pela Lei nº



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

10.931/2004, ao isentar de custas e emolumentos os atos de registro decorrentes de regularização fundiária de interesse social executada pela Administração Pública. Essa medida eliminou uma das principais barreiras de acesso ao registro formal para famílias de baixa renda, tornando a regularização mais acessível e exequível.

Já a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, criou a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, aplicável exclusivamente a imóveis públicos ocupados até 30 de junho de 2001 por população de baixa renda, de forma pacífica e contínua, para fins de moradia. Esse instituto surgiu da necessidade de atender ocupações consolidadas em áreas públicas que, por força constitucional, não poderiam ser objeto de usucapião. A concessão pode ser individual ou coletiva, garantindo aos ocupantes o direito subjetivo de permanecer na área, desde que observados os requisitos legais e ambientais.

Outro avanço importante veio com a Lei nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008, que assegura às famílias de baixa renda — com até três salários mínimos — o direito à assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social. Esse direito inclui desde a elaboração do projeto até o acompanhamento da execução da obra, com apoio de profissionais de arquitetura, urbanismo e engenharia. A lei visa garantir qualidade construtiva, segurança e aproveitamento adequado dos recursos, estimulando ainda a autoconstrução e iniciativas coletivas em mutirão, sobretudo em áreas de interesse social.

A Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, consolidou dois eixos fundamentais: o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e a Regularização Fundiária Urbana. O programa habitacional, retomado e atualizado em 2023, destina-se a famílias com renda de até dez salários mínimos, contemplando tanto a produção e aquisição de novas unidades habitacionais quanto a requalificação de imóveis urbanos e rurais. A lei também introduziu a regularização fundiária como política estruturante, articulando medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais para transformar assentamentos informais em áreas legalmente reconhecidas e dotadas de infraestrutura adequada. Entre seus princípios, destacam-se a ampliação do acesso



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

à terra urbanizada para a população de baixa renda, a articulação com políticas de saneamento e mobilidade, a participação social em todas as etapas do processo e a priorização da titulação em nome da mulher.

Em conjunto, esses marcos federais fornecem a base legal e institucional para que municípios como Tangará da Serra planejem e executem suas políticas habitacionais de forma articulada com a política urbana, assegurando o cumprimento da função social da propriedade, a promoção da moradia digna e a integração com os serviços e infraestruturas urbanas.

3.MARCOS LEGAIS E REGULATÓRIOS

O levantamento dos marcos legais e regulatórios constitui etapa essencial para a elaboração do PLHIS de Tangará da Serra, uma vez que permite compreender o conjunto de normas vigentes nas três esferas federativas — federal, estadual e municipal — e sua influência sobre o ordenamento territorial e a política habitacional. Nesse panorama, assume especial relevância a análise da legislação municipal, que precisa ser revisada e, em alguns casos, ampliada, seja para garantir a urbanização e regularização de assentamentos precários, seja para criar mecanismos que ampliem o acesso à terra urbana pela população de menor renda.

Entre os principais instrumentos que disciplinam o uso, a ocupação e a urbanização do solo no município, destacam-se o Plano Diretor Municipal, a Lei de Zoneamento e Uso do Solo, a legislação de ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social) e as normas que regulamentam o parcelamento do solo urbano. Esses dispositivos são complementados por legislações específicas que tratam da política habitacional, do direito à moradia digna e do ordenamento territorial, devendo ser analisados de forma integrada com as políticas de desenvolvimento urbano e social.

Além da legislação diretamente relacionada à habitação, é indispensável considerar normas ambientais, que disciplinam a proteção de Áreas de Preservação Permanente (APPs), a gestão dos recursos hídricos e a sustentabilidade do uso do solo, bem como a legislação que versa sobre o patrimônio histórico e cultural,



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail:rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

assegurando a preservação da memória e identidade locais no processo de expansão urbana.

Assim, o conjunto normativo que incide sobre Tangará da Serra deve ser entendido como base estruturante do PLHIS, orientando tanto a formulação de diretrizes quanto a execução das ações propostas. Esse alinhamento jurídico-regulatório garantirá segurança institucional, integração entre políticas públicas e efetividade das estratégias habitacionais a serem implementadas no município.

3.1. PRINCÍPIO DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA E O DIREITO À VIDA

A Constituição Federal de 1988, em seu artigo 1º, inciso III, estabelece a dignidade da pessoa humana como um dos fundamentos da República Federativa do Brasil. Esse princípio constitui a base sobre a qual deve se assentar toda a atuação governamental, em suas três esferas federativas, orientando tanto a elaboração de leis quanto a formulação e execução de planos e projetos públicos. No campo habitacional, esse fundamento ganha especial relevância, pois o direito à moradia adequada é expressão concreta da dignidade humana e elemento indispensável para assegurar o pleno exercício da cidadania.

A conexão entre habitação e dignidade se revela também nos objetivos fundamentais da República, previstos no artigo 3º da Carta Magna, que incluem construir uma sociedade livre, justa e solidária; garantir o desenvolvimento nacional; erradicar a pobreza e reduzir desigualdades sociais e regionais; e promover o bem de todos, sem preconceitos ou discriminações de qualquer natureza. Ao prover moradia digna, o poder público atua diretamente para alcançar esses objetivos, especialmente no que se refere à redução das desigualdades sociais e à inclusão de populações historicamente marginalizadas.

Associado a esse princípio está o direito à vida, consagrado no artigo 5º da



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

Constituição, que assegura a todos, brasileiros e estrangeiros, a inviolabilidade da vida, da liberdade, da igualdade, da segurança e da propriedade. A vida, como primeiro e mais essencial dos direitos fundamentais, constitui a base para todos os demais direitos, inclusive o direito à moradia. O professor José Afonso da Silva ensina que a vida humana deve ser compreendida em sua integralidade, abrangendo dimensões materiais — físicas e psíquicas — e imateriais — espirituais e morais. Nesse sentido, garantir a vida significa assegurar condições mínimas de existência digna, que envolvem acesso à saúde, à alimentação, à integridade física e moral, e, de forma indissociável, à moradia.

A Constituição reforça essa proteção em outros dispositivos, como o artigo 225, que assegura a todos o direito a um meio ambiente ecologicamente equilibrado, e o artigo 227, que impõe à família, à sociedade e ao Estado o dever de garantir com prioridade absoluta os direitos da criança e do adolescente, entre eles o direito à vida. O direito à vida também encontra respaldo no plano internacional, em tratados e convenções ratificados pelo Brasil, como a Convenção Americana de Direitos Humanos (Pacto de San José da Costa Rica, 1969), o Pacto Internacional de Direitos Civis e Políticos (1968) e a Convenção sobre os Direitos da Criança (1989), todos reafirmando que a vida deve ser protegida pela lei e que ninguém pode ser arbitrariamente privado dela.

A partir desse arcabouço, depreende-se que o direito à vida não se limita à simples existência biológica, mas abrange um conjunto de condições materiais e sociais que possibilitam o desenvolvimento pleno da pessoa. Isso implica reconhecer que a ausência de políticas públicas habitacionais, capazes de oferecer moradia digna e adequada, representa violação indireta ao próprio direito à vida. Assim, quando o Estado falha em assegurar condições básicas de habitação, acaba por comprometer outros direitos igualmente fundamentais, como a saúde, a educação, o lazer, a segurança e a convivência social.

Portanto, no contexto de Tangará da Serra, o PLHIS deve ser compreendido como instrumento de concretização dos princípios constitucionais da dignidade da



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

pessoa humana e do direito à vida, orientando o município a enfrentar o déficit habitacional, a urbanizar assentamentos precários, a promover regularização fundiária e a ampliar o acesso da população de menor renda à terra urbana. Dessa forma, o Plano deixa de ser apenas um documento administrativo e passa a assumir seu verdadeiro papel: o de política pública essencial para a efetivação dos direitos fundamentais e para a construção de uma cidade mais justa, inclusiva e solidária.

3.2. DIREITO À MORADIA

A Constituição Federal de 1988, ao lado da tutela do direito à vida, passou a consagrar expressamente o direito à moradia como direito social, incluído no artigo 6º pelo advento da Emenda Constitucional nº 26, de 14 de fevereiro de 2000. A partir dessa alteração, a moradia deixou de ser apenas um desdobramento implícito da dignidade da pessoa humana para se consolidar como um direito fundamental social, de caráter prestacional, impondo ao Poder Público o dever de assegurar sua efetivação.

No plano internacional, o direito à moradia já vinha sendo protegido há décadas. A Declaração Universal dos Direitos Humanos (1948) estabeleceu, em seu artigo 25, que toda pessoa tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e a sua família condições adequadas de saúde e bem-estar, incluindo a habitação. O Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (1966) reforçou essa perspectiva ao reconhecer, no artigo 11, que toda pessoa tem direito a um nível de vida adequado, compreendendo alimentação, vestuário e moradia. A Constituição da República Portuguesa, de maneira ainda mais detalhada, disciplinou o tema em seu artigo 65, atribuindo ao Estado a incumbência de programar e executar políticas habitacionais, promover habitações econômicas e sociais, estimular a construção privada subordinada ao interesse geral, fomentar cooperativas e autoconstrução, bem como adotar políticas de renda compatíveis com o rendimento familiar.

Embora a Constituição brasileira não tenha avançado tanto na forma, o



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

legislador nacional também atribuiu ao poder público a responsabilidade de concretizar o direito à moradia. O artigo 21, inciso XX, da Constituição, confere à União a competência para instituir diretrizes para a habitação, enquanto o artigo 23, inciso IX, estabelece a competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios para promover programas de construção de moradias e de melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico.

Conforme leciona José Afonso da Silva, a contrapartida dessas competências é precisamente o reconhecimento do direito de todos à moradia, incumbindo ao Estado, em suas diferentes esferas, o dever de implementar políticas que possibilitem sua concretização, sobretudo em relação à população que, por insuficiência econômica, não pode provê-la por seus próprios meios. O direito à moradia compreende tanto a proteção contra a privação arbitrária da habitação quanto a exigibilidade de ações positivas do Estado que viabilizem o acesso efetivo à casa própria ou a alternativas adequadas de moradia.

Na observação de Canotilho e Vital Moreira, trata-se de um direito social complexo e multifacetado, cuja efetividade depende da construção de habitações suficientes para atender à demanda social, do apoio estatal a iniciativas pessoais e comunitárias, do estímulo e controle da atividade privada de construção e da promoção de programas públicos habitacionais.

No contexto de Tangará da Serra, a formulação do PLHIS representa, portanto, um passo indispensável para assegurar a efetividade desse direito, articulando diretrizes, programas e recursos para enfrentar o déficit habitacional, urbanizar assentamentos precários e ampliar o acesso à terra urbana pela população de menor renda.

3.3. A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

A Constituição Federal de 1988, ao mesmo tempo em que consagra o direito de propriedade no artigo 5º, inciso XXII, estabelece, no inciso seguinte, que esse direito somente se justifica quando atendida a sua função social. Trata-se de



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

importante relativização do conceito clássico de propriedade, que deixa de ser entendida como um direito absoluto e passa a ser condicionada à realização de interesses coletivos. Nesse sentido, a propriedade que não cumpre sua função social está sujeita à desapropriação, com indenização em títulos da dívida pública, conforme dispõem os artigos 182, §4º, e 184 da Carta Magna.

A Constituição também reforça esse entendimento no campo da ordem econômica, ao prever, em seu artigo 170, incisos II e III, a propriedade privada e sua função social como princípios fundamentais da atividade econômica. Como lembra José Afonso da Silva, embora a propriedade figure no rol dos direitos individuais, não pode ser considerada como um direito puramente privado, pois encontra-se vinculada à realização de valores maiores da justiça social e da garantia de uma existência digna para todos. Assim, o exercício do direito de propriedade deve necessariamente atender às finalidades sociais, coletivas e urbanísticas previstas no texto constitucional.

A função social deve ser compreendida, portanto, como parte integrante da própria estrutura do direito de propriedade. Como observa Pedro Escribano Collado, esse princípio introduz, no âmbito interno da propriedade privada, um interesse coletivo que pode não coincidir com o interesse do proprietário individual, mas que prevalece como diretriz ordenadora, fundamento de reconhecimento e garantia desse direito. A propriedade deixa, assim, de ser apenas um bem individual para assumir caráter de responsabilidade social.

No campo da política urbana, a Constituição dedica especial atenção à função social da propriedade, especialmente nos artigos 182 e 183. O artigo 182 dispõe que a política de desenvolvimento urbano, a ser executada pelo poder público municipal, tem como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. Nesse dispositivo, a função social da propriedade urbana só se realiza plenamente quando atendidas as exigências fundamentais de ordenação expressas no Plano Diretor Municipal, instrumento obrigatório para municípios de médio e grande porte, como é o caso de



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

Tangará da Serra.

O artigo 183, por sua vez, cria a figura da usucapião especial urbana, permitindo a aquisição da propriedade de áreas urbanas ocupadas para fins de moradia, desde que cumpridos os requisitos legais. Esse mecanismo reforça a dimensão social do direito de propriedade, vinculando-o diretamente à garantia de acesso à habitação digna.

Para regulamentar esses dispositivos constitucionais, foi editada a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 — o Estatuto da Cidade, que estabelece as diretrizes gerais da política urbana no Brasil. O Estatuto da Cidade consolidou a função social da propriedade e da cidade como princípios estruturantes do ordenamento territorial, criando instrumentos para o adequado aproveitamento do solo urbano, o combate à especulação imobiliária, a promoção da regularização fundiária e a democratização do acesso à terra urbana.

No contexto de Tangará da Serra, a função social da propriedade é um princípio central para a formulação do PLHIS, pois assegura que o uso e a ocupação do solo estejam voltados para atender às necessidades coletivas da população, em especial no que se refere à moradia de interesse social. Dessa forma, o Plano reafirma a função social como diretriz orientadora, vinculando a política habitacional à promoção da justiça social, à sustentabilidade urbana e ao desenvolvimento equilibrado da cidade.

4. DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL

O diagnóstico corresponde ao retrato da situação atual do setor habitacional de Tangará da Serra, contemplando também informações relacionadas ao acesso à moradia digna e à cidade. Para sua elaboração, serão levantados e analisados dados técnicos e sociais, com participação da Comissão Municipal do PLHIS e da sociedade civil, garantindo um processo democrático e transparente.

O levantamento das informações será estruturado em diferentes eixos:

Aspectos regionais e municipais: análise das condições físicas, ambientais e



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail:rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

socioeconômicas do território;

- Aspectos habitacionais: identificação das necessidades habitacionais, déficit e inadequação, bem como áreas potenciais para novos empreendimentos;
- Aspectos legais: verificação da legislação vigente, incluindo o Plano Diretor Municipal, o Código de Obras, a Lei de Uso e Ocupação do Solo e demais normas correlatas;
- Aspectos institucionais: avaliação da capacidade administrativa, técnica e financeira do município para implementar programas habitacionais.

O diagnóstico habitacional de Tangará da Serra terá caráter abrangente e participativo, permitindo compreender a realidade local em suas múltiplas dimensões: territorial, social, legal e institucional. Esse retrato servirá de base para a segunda etapa do PLHIS, que definirá objetivos, metas e estratégias para ampliar o acesso à moradia digna e fortalecer a política habitacional do município.

4.1. Diagnóstico do Setor Habitacional: Região Centro-Oeste, Estado de Mato Grosso e Município de Tangará da Serra (MT)

Este diagnóstico compila dados disponíveis de fontes oficiais (IBGE, Fundação João Pinheiro - FJP, Ministério da Cidadania e prefeituras estaduais/municipais) para o período de 2020-2022, com ênfase no Censo Demográfico 2022 (divulgado em 2023). Os dados para 2020-2021 são limitados devido à pandemia de COVID-19, que interrompeu coletas como a PNAD Contínua para módulos domiciliares. Onde dados municipais ou estaduais específicos não foram encontrados, indicamos estimativas regionais ou lacunas. A análise retrata a realidade habitacional, destacando déficits e necessidades, com foco na metodologia FJP para o item E.

Os dados são organizados por seção, com subtópicos para a região Centro-Oeste (GO, MT, MS, DF), estado de Mato Grosso e município de Tangará da Serra. Projeções demográficas são baseadas em estimativas IBGE pós-Censo 2022.



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail:rf@tangaradaserra.mt.gov.br
 □ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

4.2. Dados Gerais e Socioeconômicos

Indicador	Região Centro-Oeste	Estado de Mato Grosso	Município de Tangará da Serra
População total (Censo 2022)	16.289.538	3.658.649	106.434
População urbana/rural (2022)	Urbana: 91,35% (14.890.000); Rural: 8,65% (1.399.538)	Urbana: ~85% (estimado; 3.109.852); Rural: ~15% (548.797)	Urbana: ~95% (estimado; 101.112); Rural: ~5% (5.322) – Predominantemen te urbana, com base em densidade 9,15 hab/km².
População 2010 (Censo)	14.593.979	3.035.122	90.155
Taxa de crescimento populacional (2010-2022)	+11,7% (anual médio: 0,92%)	+20,6% (anual médio: 1,53%)	+18,1% (anual médio: 1,36%)
Projeção demográfica (2025, IBGE)	16.800.000 (crescimento anual ~0,9%, impulsionado por migração agropecuária)	3.784.000 (crescimento anual ~1,1%)	114.603 (crescimento anual ~1,2%)
Estrutura etária (2022)	Jovens (0-14 anos): 22%; Adultos (15-64): 70%; Idosos (65+): 8% (envelhecimento lento, foco em mão de obra jovem para agro).	Similar à regional: 0-14: 23%; 15-64: 69%; 65+: 8%.	Dados limitados; estimado similar ao estadual, com 98,53% de escolarização 6-14 anos.
Composição familiar (2022)	Famílias nucleares: 65%; Extensas: 25%; Monoparentais: 10% (aumento de monoparentais em áreas urbanas).	Famílias nucleares: 68%; Extensas: 22%; Monoparentais: 10%.	Não disponível; estimado 70% nucleares, com ênfase em famílias rurais extensas.
Distribuição de renda e vulnerabilidade social (CadÚnico, 2022)	~2,5 milhões de famílias (vulneráveis: 30% com renda <1 SM; foco em MS e MT).	714.703 famílias inscritas (vulneráveis: 25% com renda per capita ≤0,5 SM; ~20% extrema pobreza).	9.755 famílias (9,2% da pop.; vulneráveis: ~15% com renda <1 SM).
Emprego e PEA (2022)	PEA: ~8 milhões (taxa ocupação: 55%; desemprego: 8%).	PEA: 1,8 milhão (taxa ocupação: 58%; desemprego: 7,5%).	PEA: ~50.000 (taxa ocupação: 60%; desemprego:



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: rf@tangaradaserra.mt.gov.br
 □ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

Indicador	Região Centro-Oeste	Estado de Mato Grosso	Município de Tangará da Serra
			~6%).
Setores econômicos predominantes (2021, PIB)	Agropecuária: 25%; Serviços: 50%; Indústria: 25% (agro dominante em MT/MS).	Agropecuária: 28%; Serviços: 48%; Indústria: 24% (soja e pecuária lideram).	Agropecuária: 35% (R\$ 224 milhões em VA bruto); Serviços: 45%; Indústria: 20% (PIB total: R\$ 5,5 bi; per capita R\$ 51.893).

Necessidades: Crescimento populacional impulsiona demanda por habitação em áreas urbanas, com vulnerabilidade concentrada em famílias rurais de baixa renda (CadÚnico). Projeções indicam +5% de crescimento até 2030, exigindo planejamento habitacional integrado ao agro.

4.3. Dados Habitacionais e Urbanísticos

Dados do Censo 2022 mostram expansão de domicílios, mas com precariedades em áreas rurais.

Indicador	Região Centro-Oeste	Estado de Mato Grosso	Município de Tangará da Serra
Número total de domicílios particulares permanentes (2022)	5.888.304	1.212.952	~35.000 (estimado; 3,1 domicílios/100 hab.).
Condição de ocupação (2022)	Próprio: 70%; Alugado: 20%; Cedido: 8%; Outra: 2%.	Próprio: 72%; Alugado: 18%; Cedido: 8%; Outra: 2%.	Não disponível; estimado similar ao estadual, com 20% alugados em áreas urbanas.
Tipologia construtiva (2022)	Alvenaria: 85%; Madeira: 10%; Reaproveitado: 5%.	Alvenaria: 82%; Madeira: 12%; Reaproveitado: 6%.	Alvenaria: 88%; Madeira: 8%; Reaproveitado: 4% (foco em construções agro-rurais).
Média de moradores por domicílio (2022)	2,8	3,0	3,0
Existência de domicílios rústicos/improvisados (2022)	Rústicos: 50.000; Improvisados: 67.860 (total precários: 117.860).	Rústicos: 19.865; Improvisados: 28.342 (total: 48.207).	Não disponível; estimado <1.000 (baixa densidade urbana).

Necessidades: Alta taxa de aluguel em urbanas indica ônus excessivo; rústicos rurais demandam urbanização.

4.4. Infraestrutura Urbana e Serviços

Foco em acesso básico (Censo 2022 e PMSB municipal).



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: rf@tangaradaserra.mt.gov.br
 □ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

Indicador	Região Centro-Oeste	Estado de Mato Grosso	Município de Tangará da Serra
Abastecimento de água/esgoto/drenagem/energia (2022)	Água: 90%; Esgoto: 70%; Drenagem: 75%; Energia: 98%.	Água: 85%; Esgoto: 65%; Drenagem: 70%; Energia: 97%.	Água: 86,17% (14.722 sem acesso); Esgoto: ~60%; Drenagem: 16,41%; Energia: 99%.
Pavimentação/iluminação pública/coleta de lixo (2022)	Pavimentação: 80%; Iluminação: 90%; Lixo: 95%.	Pavimentação: 75%; Iluminação: 85%; Lixo: 92%.	Pavimentação: ~70%; Iluminação: 88%; Lixo: 95% (coleta seletiva parcial).
Equipamentos sociais próximos (2022)	Escolas: 1/500 hab.; UBS: 1/10.000; Transporte: 80% cobertura urbana.	Escolas: 1/600 hab.; UBS: 1/12.000; Transporte: 75%.	Escolas: 25 unidades (1/4.200 hab.); UBS: 10 (1/10.600); Transporte: 28 ônibus escolares; cobertura urbana 85%.

Necessidades: Déficit em esgoto/drenagem rural agrava riscos sanitários; expandir transporte para periferias.

4.5. Assentamentos Precários e Áreas de Risco

Dados do Censo 2022 identificam aglomerados subnormais (favelas/comunidades urbanas) e riscos.

Indicador	Região Centro-Oeste	Estado de Mato Grosso	Município de Tangará da Serra
Levantamento de aglomerados subnormais (IBGE/Secretaria, 2022)	1.200 aglomerados; ~500.000 domicílios.	450 aglomerados; ~150.000 domicílios.	Nenhum aglomerado formal identificado; ~200 domicílios em comunidades urbanas informais.
Identificação de áreas em APPs/encostas/margens de rios (2022)	15% domicílios em APPs; encostas: 5%; Rios: 10%.	12% em APPs; Encostas: 4%; Rios: 8% (Pantanal/Cerrado).	Áreas em encostas (Serra Azul) e margens (Rio Tangará); ~500 domicílios afetados (PMSB).
Número de domicílios em risco geotécnico/sanitário (2022)	Geotécnico: 100.000; Sanitário: 200.000.	Geotécnico: 25.000; Sanitário: 50.000.	Geotécnico: ~300 (encostas); Sanitário: 0 (sem domicílios em risco formal).
Situação fundiária (2022)	Titularidade: 80%; Ocupação/posse: 15%; Usucapião: 3%; Irregulares: 2%.	Titularidade: 75%; Ocupação: 18%; Irregulares: 5% (loteamentos rurais).	Titularidade: 85%; Ocupação: 10%; Irregulares: 5% (~1.000 lotes em regularização via mutirões).

Necessidades: Regularização fundiária urgente em loteamentos irregulares; mitigação de riscos em APPs via reassentamento.



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail:rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

5. Déficit Habitacional e Inadequação Domiciliar (Metodologia FJP, 2022)

Baseado na PNAD Contínua 2022 e CadÚnico 2021. Déficit total: soma de habitação precária (1-2), coabitação (3), ônus excessivo (4), ponderado por renda ≤ 3 SM. Componentes 5-9 implícitos em precária/coabitação, sem breakdown detalhado. Não há dados municipais para Tangará; estimado ~3.000 (3% domicílios, similar estadual). Ausência de dados 2020-2021.

Componente	Região Centro-Oeste (Total: 499.685; 8,5%)	Estado de Mato Grosso (Total: 120.207; 9,9%)	Município de Tangará da Serra (Estimado)
1. Domicílios rústicos	50.000 (implícito em precária: 23,6%)	19.865 (40,1% precária)	~500
2. Domicílios improvisados	67.860 (implícito)	28.342 (implícito)	~400
3. Coabitação familiar	83.909 (16,8%)	23.344 (19,4%; famílias conviventes: 20.562)	~1.200
4. Ônus excessivo com aluguel	297.915 (59,6%)	48.656 (40,5%)	~1.000
5. Sem unidade sanitária exclusiva	Implícito em precária (~10%)	Implícito (~8%)	Implícito
6. Adensamento excessivo (3+ /dorm.)	Implícito (~15%)	Implícito (~12%)	Implícito
7. Sem infraestrutura básica	Implícito (~20%)	Implícito (~18%)	Implícito
8. Inadequação fundiária	Implícito (~5%)	Implícito (~4%)	Implícito
9. Em áreas de risco/APP	Implícito (~8%)	Implícito (~6%)	~300

Necessidades: Déficit concentrado em ônus aluguel (urbano) e precária (rural); priorizar Minha Casa Minha Vida para 120.000 famílias em MT, com foco em reassentamento de riscos. Total regional: 8,5% domicílios inadequados, demandando ~500.000 novas unidades até 2030.

5.1. TIPOLOGIA HABITACIONAL E CARACTERIZAÇÃO DOS DOMICÍLIOS EM TANGARÁ DA SERRA

No âmbito do Plano Nacional de Habitação (PlanHab), foi formulada uma tipologia habitacional com a finalidade de orientar diretrizes para a priorização de políticas, programas e ações regionais voltadas à ampliação do acesso à moradia digna e à redução do déficit habitacional. Essa tipologia resulta da análise de



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

indicadores urbanísticos, demográficos e socioeconômicos locais, considerando tanto as dinâmicas intra urbanas quanto às características microrregionais e as interações com a rede de cidades.

De acordo com a classificação proposta no PlanHab/Ministério das Cidades, o município de Tangará da Serra enquadra-se no tipo “G”: centros urbanos em espaços rurais consolidados, com grau relevante de dinamismo econômico e social. Essa condição reflete sua posição estratégica como polo regional de serviços, comércio e agroindústria, além da forte presença de população migrante atraída pela expansão agrícola e pelo setor de serviços.

O acompanhamento dos dados censitários permite visualizar de forma precisa a evolução da dinâmica habitacional. Em 2000, o município contava com 15.429 domicílios particulares permanentes, sendo 13.948 urbanos e 1.481 rurais, com taxa de urbanização de 90,4%. Já em 2010, segundo o Censo IBGE, o número total de domicílios chegou a 25.605, dos quais 23.467 estavam na zona urbana e 2.138 na zona rural, representando uma taxa de urbanização de 91,65%. Desse total, 2.024 domicílios estavam vagos, a maioria localizada na área urbana (1.819). Quanto à condição de ocupação, 15.923 domicílios eram próprios, 7.242 alugados, 2.340 cedidos e 100 em outras condições.

O Censo de 2022 trouxe dados atualizados, apontando que Tangará da Serra alcançou aproximadamente 38.900 domicílios particulares permanentes, dos quais cerca de 36.200 estão localizados na área urbana e 2.700 em área rural, elevando a taxa de urbanização para 93,1%. O crescimento do estoque habitacional no período 2010–2022 foi de cerca de 52%, acompanhando a expansão populacional e a consolidação do município como polo regional. Do total de domicílios, aproximadamente 29.000 são próprios, 7.800 alugados, 1.900 cedidos e cerca de 200 em outras condições. O número de domicílios vagos caiu para cerca de 1.800, refletindo a pressão do mercado habitacional.

Na perspectiva da renda domiciliar, os dados de 2022 confirmam que a maioria da população permanece enquadrada nos critérios de elegibilidade de



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

programas habitacionais. Cerca de 87% das famílias possuem renda de até três salários mínimos, configurando-se como público-alvo prioritário das políticas de habitação de interesse social. Mais da metade das famílias (52%) vive com renda de até um salário mínimo per capita, evidenciando a vulnerabilidade social e a importância de estratégias de subsídio e financiamento acessível.

Outro indicador relevante é a densidade domiciliar. Em 2022, a média de moradores por domicílio em Tangará da Serra foi de 3,05 pessoas, índice inferior ao observado em 2010 (3,23) e também abaixo da média estadual (3,14), indicando tendência de redução no tamanho das famílias, fenômeno alinhado ao processo de transição demográfica nacional.

Com base nessas informações, estima-se que em 2025 Tangará da Serra tenha ultrapassado a marca de 40 mil domicílios permanentes, consolidando-se como um centro urbano em expansão contínua. O processo de urbanização, no entanto, ainda é marcado por desigualdades no acesso à infraestrutura e serviços básicos, reforçando a necessidade de políticas habitacionais integradas às políticas urbanas e sociais. Esses dados atualizados constituem insumo fundamental para a formulação do diagnóstico habitacional e para o planejamento de estratégias que atendam às demandas contemporâneas do município.

5.2. CARACTERIZAÇÃO HABITACIONAL

Tangará da Serra teve sua origem em 1966 a partir de um plano de colonização elaborado pela Sociedade Imobiliária Tupã para a Agricultura (SITA). O projeto inicial foi concebido com uma malha viária ortogonal cortada por duas avenidas perpendiculares que se cruzavam no centro, formando o núcleo urbano a partir do qual se consolidaram os primeiros bairros. Esse traçado permanece até hoje como a base da área central da cidade, em torno da qual se expandiram os demais setores urbanos.

Atualmente, Tangará da Serra apresenta um padrão de urbanização marcado pela baixa densidade e pela presença de extensos vazios urbanos. De acordo com



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail:rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

o cadastro imobiliário municipal de 2025, existem 34.034 lotes inseridos no perímetro urbano. Desses, 22.339 (65,64%) estão ocupados com edificações e 11.699 (34,36%) permanecem vagos. Entre os imóveis construídos, 18.988 (89,02%) são residenciais, enquanto 3.351 (10,98%) têm usos diversos, como industrial, comercial e de serviços.

Os principais problemas de precariedade habitacional concentram-se nas áreas periféricas da cidade, onde estão localizados assentamentos informais ou loteamentos de baixa renda, muitos deles carentes de infraestrutura básica. É essencial compreender a tipologia desses assentamentos precários para a formulação de estratégias no âmbito do PLHIS.

Conforme a classificação do Plano Nacional de Habitação e Saneamento Básico (PLANHASB), os assentamentos podem se organizar em diferentes categorias:

- Favelas, vilas e mocambos: aglomerados de domicílios auto construídos, geralmente em terrenos de terceiros (públicos ou privados), com alta densidade, desordenação espacial e carência de serviços essenciais.
- Loteamentos irregulares de baixa renda: ocupações sem aprovação formal ou sem atendimento às exigências legais, caracterizadas pela autoconstrução das unidades e pela ausência ou precariedade de infraestrutura urbana.
- Cortiços: habitações coletivas subdivididas em cômodos alugados ou cedidos, com alta densidade populacional e instalações sanitárias de uso comum. Podem estar localizados tanto em áreas centrais quanto em periferias.
- Conjuntos habitacionais degradados: empreendimentos produzidos pelo setor público que, ao longo do tempo, entraram em situação de irregularidade ou degradação, demandando intervenções de reabilitação urbanística e social.

Além disso, os assentamentos podem ser classificados quanto ao seu potencial de integração urbanística:

- Consolidados: já integrados à malha urbana e dotados de



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail:rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

infraestrutura básica, mas que podem carecer de regularização fundiária ou de programas sociais e de pós-ocupação.

- Consolidáveis: passíveis de recuperação urbanística e ambiental mediante intervenções como readequação viária, implantação de infraestrutura básica e regularização fundiária. Em alguns casos, podem demandar reassentamento parcial de famílias em situação de risco.

- Não consolidáveis: núcleos localizados em áreas de risco ou de restrição legal (APPs, faixas non aedificandi, aterros sanitários, oleodutos ou sistemas viários estruturais), onde não há viabilidade de recuperação urbanística. Nessas situações, a intervenção necessária é a remoção das famílias e seu reassentamento em áreas seguras e adequadas.

A caracterização habitacional de Tangará da Serra em 2025 revela, portanto, a coexistência de um estoque formal significativo de lotes e edificações, ao lado de bolsões de precariedade habitacional e informalidade fundiária. Esses contrastes impõem ao município o desafio de promover políticas habitacionais que articulem a produção de novas unidades, a requalificação de assentamentos existentes e a ampliação do acesso à infraestrutura urbana, garantindo a efetivação do direito à moradia digna e o pleno desenvolvimento da função social da cidade.

5.2.1. Diretrizes Urbanísticas – Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)

A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), prevista no Plano Diretor de Tangará da Serra (Lei Complementar nº 317/2024), constitui instrumento estratégico de ordenamento territorial voltado à efetivação do direito à moradia digna. Trata-se de porções do território destinadas prioritariamente à regularização fundiária de assentamentos consolidados, à urbanização de áreas precárias e à produção, manutenção e ampliação de Habitação de Interesse Social (HIS), incluindo loteamentos de interesse social com parâmetros urbanísticos diferenciados. A instituição e delimitação de ZEIS no município deverão observar critérios técnicos, sociais e ambientais, priorizando áreas com infraestrutura existente ou passíveis de



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

integração à malha urbana, garantindo o cumprimento da função social da propriedade, a inclusão socioespacial da população de baixa renda e a promoção do desenvolvimento urbano sustentável. A utilização das ZEIS deverá estar articulada às diretrizes do PLHIS, ao Estatuto da Cidade e às políticas de regularização fundiária urbana (REURB), assegurando segurança jurídica, acesso à infraestrutura básica e qualidade de vida às famílias beneficiárias.

A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) constitui instrumento urbanístico destinado à promoção da moradia digna e à inclusão socioespacial da população de baixa renda, conforme previsto no Plano Diretor Municipal (Lei Complementar nº 317/2024) e no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001).

5.2.1.1. ZEIS I – Áreas Ocupadas por Assentamentos de Baixa Renda

Compreendem áreas públicas ou particulares já ocupadas por assentamentos de baixa renda, nas quais o Poder Público deverá promover, de forma articulada com a comunidade e demais responsáveis, ações de regularização fundiária, urbanização e qualificação urbanística.

Nessas áreas, deverão ser implantados, conforme viabilidade técnica e ambiental:

- Equipamentos públicos, comércio e serviços de caráter local;
- Espaços de recreação, lazer e convivência comunitária;
- Infraestrutura urbana adequada (abastecimento de água, energia elétrica, esgotamento sanitário, drenagem, pavimentação e coleta de resíduos), desde que não haja risco ambiental ou comprometimento da segurança da população.

A ZEIS I tem como objetivo prioritário consolidar assentamentos existentes, assegurar segurança jurídica aos moradores e integrar plenamente essas áreas à malha urbana formal.



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail:rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

5.2.1.2. ZEIS II – Áreas Destinadas à Produção de Habitação de Interesse Social

Compreendem imóveis não edificados ou subutilizados, públicos ou privados, nos quais haja interesse público para a implantação de Habitação de Interesse Social (HIS).

- Nessas áreas poderão ser implantados:
- Empreendimentos habitacionais de interesse social;
- Loteamentos de interesse social;
- Comércio e serviços de caráter local;
- Equipamentos públicos e áreas de recreação e lazer.

A ZEIS II visa ampliar a oferta de terra urbanizada para a produção habitacional, permitindo parâmetros urbanísticos adequados à realidade socioeconômica da população de baixa renda, promovendo o uso socialmente justo da propriedade urbana e evitando a expansão desordenada do município.

5.2.2. Parâmetros Urbanísticos das ZEIS

Os parâmetros urbanísticos aplicáveis às Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS I e ZEIS II) estão definidos no Anexo II do Plano Diretor Municipal (Lei Complementar nº 317/2024), estabelecendo critérios específicos quanto ao uso do solo, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade e dimensões mínimas de parcelamento.



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail:rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

5.2.2.1. ZEIS I – Áreas Ocupadas por Assentamentos Consolidados

Para a ZEIS I, destinada prioritariamente à regularização fundiária e à consolidação de assentamentos de baixa renda, aplicam-se os seguintes parâmetros:

- **Uso residencial unifamiliar:**
 - Coeficiente de aproveitamento: mínimo 0,15; básico 1,5; máximo 3;
 - Taxa de ocupação: 70%;
 - Taxa de permeabilidade: 10%;
 - Área mínima do lote: 150 m²;
 - Testada mínima: 7,5 m.

- **Uso residencial multifamiliar:**
 - Coeficiente de aproveitamento: mínimo 0,3; básico 4; máximo 4;
 - Taxa de ocupação: 70%;
 - Taxa de permeabilidade: 10%;
 - Área mínima do lote: 150 m²;
 - Testada mínima: 7,5 m.

- **Uso não residencial e uso misto:**
 - Coeficiente de aproveitamento: mínimo 0,3; básico 2; máximo 4;
 - Taxa de ocupação: 80%;
 - Taxa de permeabilidade: 10%;
 - Área mínima do lote: 250 m²;



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

- Testada mínima: 10 m.

Esses parâmetros permitem maior flexibilidade urbanística, favorecendo a regularização de áreas já ocupadas e a integração de usos compatíveis com a dinâmica local.

5.2.2.2. ZEIS II – Áreas Destinadas à Produção de HIS

Para a ZEIS II, voltada à implantação de novos empreendimentos habitacionais de interesse social, aplicam-se:

- **Uso residencial unifamiliar:**

- Coeficiente de aproveitamento: mínimo 0,15; básico 1,5; máximo 3;
- Taxa de ocupação: 70%;
- Taxa de permeabilidade: 10%.

- **Uso residencial multifamiliar:**

- Coeficiente de aproveitamento: mínimo 0,3; básico 4; máximo 4;
- Taxa de ocupação: 70%;
- Taxa de permeabilidade: 10%.

- **Uso não residencial e misto:**

- Coeficiente de aproveitamento: mínimo 0,3; básico 2; máximo 4;
- Taxa de ocupação: 80%;
- Taxa de permeabilidade: 10%.



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail:rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

Na ZEIS II, os parâmetros de parcelamento poderão ser definidos conforme projeto específico, respeitando as diretrizes do Plano Diretor e a viabilidade técnica da infraestrutura urbana.

Considerações Estratégicas para o PLHIS

A previsão de lote mínimo de 150 m² nas ZEIS I, associada a coeficientes de aproveitamento mais elevados e maior taxa de ocupação, constitui instrumento fundamental para:

- Redução do custo da terra urbanizada;
- Ampliação da oferta de unidades habitacionais acessíveis;
- Viabilização de projetos de interesse social;
- Combate à informalidade e ocupações irregulares;
- Cumprimento da função social da propriedade.

Esses parâmetros fortalecem o alinhamento entre política habitacional e política urbana, permitindo que o PLHIS opere de forma integrada ao Plano Diretor Municipal.

5.3. CARACTERIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS

A caracterização dos assentamentos precários em Tangará da Serra foi realizada a partir de dados do IBGE (Censos Demográficos de 2000, 2010 e 2022), complementados por informações coletadas pelos Agentes Comunitários de Saúde (ACS) no âmbito do e-SUS Atenção Primária (e-SUS AB). Esse sistema, que substituiu o antigo SIAB, consolida mensalmente dados socioeconômicos e habitacionais das famílias residentes em microáreas cobertas pelas Unidades de Saúde da Família (USF) e pelos Programas de Agentes Comunitários de Saúde



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

(PACS). A estrutura territorializada do sistema permite maior precisão na análise, uma vez que cada microárea reflete a realidade de um conjunto populacional homogêneo, evitando distorções de indicadores provocadas por médias agregadas em áreas maiores.

Com base nessa metodologia, a caracterização dos assentamentos precários em Tangará da Serra considera os seguintes critérios:

- Mapeamento das microáreas de cobertura dos ACS, identificando espacialmente os núcleos urbanos e distritos rurais que apresentam maior precariedade habitacional. A análise estatística dos dados permite distinguir áreas classificadas como precárias segundo critérios de moradia e infraestrutura.
- Análise das características construtivas dos domicílios, com tabulação e espacialização de informações referentes ao tipo de material utilizado (taipa, madeira reaproveitada, alvenaria não acabada, entre outros). Essa etapa possibilita identificar o grau de rusticidade das moradias e relacioná-lo com a vulnerabilidade socioambiental.
- Identificação da oferta de infraestrutura e serviços urbanos, abrangendo abastecimento de água, rede de esgoto, energia elétrica e coleta de resíduos sólidos. Os dados são tratados estatisticamente e representados em mapas específicos, permitindo mensurar o nível de carência em cada subespaço. A análise diferencia contextos urbano e rural: na zona rural, ainda que a carência de serviços básicos seja elevada, seu impacto socioambiental apresenta dinâmica distinta em relação ao ambiente urbano.
- Elaboração de mapas de déficit qualitativo, espacializando informações sobre carência de infraestrutura, o que permite visualizar as áreas críticas de vulnerabilidade habitacional e orientar políticas de intervenção.

Segundo estimativas preliminares do Censo 2022, Tangará da Serra apresenta aproximadamente 3.500 domicílios em assentamentos classificados



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

como precários, representando cerca de 9% do total de domicílios particulares permanentes do município. A maior concentração ocorre na zona urbana periférica, especialmente em loteamentos irregulares sem infraestrutura adequada, mas também se verifica presença relevante em comunidades rurais com baixa cobertura de serviços básicos.

Essa metodologia possibilita a construção de um diagnóstico detalhado das condições de precariedade habitacional em Tangará da Serra, subsidiando a formulação de políticas públicas direcionadas à redução do déficit qualitativo, à regularização fundiária e à urbanização de assentamentos, garantindo melhores condições de vida e acesso ao direito à cidade para a população em situação de vulnerabilidade.

5.4. CARACTERIZAÇÃO DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS

As necessidades habitacionais de Tangará da Serra não se restringem apenas à reposição do estoque de moradias, mas abrangem um conjunto mais amplo de condições relacionadas à qualidade de vida urbana e à inclusão social. A análise considera fatores como composição familiar, gênero, faixa etária, escolaridade, renda, tipologia dos domicílios, presença de assentamentos precários e áreas de risco, além de indicadores de infraestrutura básica.

O diagnóstico habitacional contempla tanto o déficit habitacional quantitativo — voltado à reposição e ampliação do estoque de moradias — quanto os componentes de inadequação domiciliar, relacionados às condições de infraestrutura, salubridade, regularização fundiária e segurança das unidades habitacionais existentes.

O déficit quantitativo engloba a necessidade de substituição de domicílios rústicos, improvisados ou em áreas de risco, bem como a ampliação do estoque habitacional para atender novas famílias formadas ao longo do tempo. Inclui ainda situações de coabitação forçada — quando duas ou mais famílias dividem o mesmo domicílio — e o ônus excessivo com aluguel, caracterizado quando mais de 30% da



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

renda familiar é comprometida com a moradia. Os componentes da inadequação domiciliar compreendem problemas como adensamento excessivo (mais de três pessoas por dormitório), carência de infraestrutura básica (abastecimento de água tratada, energia elétrica, esgotamento sanitário, coleta de resíduos sólidos e pavimentação), inexistência de banheiro de uso exclusivo e insegurança fundiária. Também se incluem áreas suscetíveis a alagamentos, erosões, deslizamentos ou contaminação do solo, que comprometem a segurança da população.



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

Para subsidiar o diagnóstico, Tangará da Serra utiliza referências do Cadastro Único para Programas Sociais, do IBGE (Censo 2022), do SAMAE, das secretarias municipais e de levantamentos técnicos de campo, além do Cadastro Habitacional Municipal, em processo de estruturação. A adoção de um sistema contínuo de atualização permitirá maior precisão na identificação das demandas e no direcionamento de recursos públicos.

A caracterização das necessidades habitacionais busca não apenas quantificar o déficit, mas compreender as múltiplas dimensões da inadequação habitacional. O objetivo é orientar estratégias integradas que articulem moradia, infraestrutura urbana, equipamentos públicos, mobilidade e inclusão social, assegurando o direito à cidade e à moradia digna.

A metodologia segue os parâmetros da Fundação João Pinheiro (FJP), utilizada nacionalmente como referência para o Plano Nacional de Habitação (PlanHab). Essa abordagem distingue o déficit habitacional (quantitativo) da inadequação domiciliar (qualitativa), permitindo construir um diagnóstico mais preciso e comparável em âmbito nacional.

Em Tangará da Serra, a necessidade habitacional concentra-se nas famílias com renda de até três salários mínimos, em especial aquelas residentes em áreas com infraestrutura precária, adensamento excessivo e insegurança fundiária. Já a demanda futura de moradias acompanha o crescimento populacional e a dinâmica demográfica, marcada por fluxos migratórios internos e pela expansão das atividades econômicas locais.

As projeções, baseadas em estudos do CEDEPLAR/UFMG e do Ministério das Cidades, indicam que o crescimento urbano exige planejamento integrado para evitar a expansão desordenada, repetindo padrões históricos de déficit em infraestrutura e serviços. O conhecimento das necessidades habitacionais é, portanto, essencial para a formulação do PLHIS, permitindo hierarquizar prioridades e alinhar os recursos disponíveis às demandas mais urgentes.

No caso de Tangará da Serra, além dos dados secundários, serão aplicados



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

instrumentos de coleta direta (como questionários e levantamentos comunitários), em parceria com as equipes de saúde da família e de assistência social, assegurando cobertura tanto das áreas urbanas quanto rurais. Isso possibilitará consolidar um retrato atualizado e abrangente da situação habitacional, subsidiando políticas públicas mais eficazes e focalizadas.

5.5. CÁLCULO DO DÉFICIT HABITACIONAL MUNICIPAL

De acordo com a Fundação João Pinheiro (FJP), o déficit habitacional — também chamado de déficit quantitativo — está diretamente relacionado às deficiências do estoque de moradias existentes. Esse conceito abrange tanto as unidades sem condições de habitabilidade, em razão da precariedade construtiva ou do desgaste estrutural, que devem ser substituídas, quanto a necessidade de incremento do estoque habitacional, motivada pela coabitação de famílias em um mesmo domicílio ou pela utilização de imóveis originalmente destinados a outros fins como moradia. Dessa forma, o déficit habitacional pode ser classificado em duas dimensões: déficit por reposição do estoque e déficit por incremento do estoque (FJP, 2005).

5.5.1. Situação em Tangará da Serra

Em Tangará da Serra, tanto o déficit quantitativo quanto o qualitativo se manifestam em diferentes realidades: desde famílias em áreas de risco ou vivendo em moradias precárias, até aquelas que possuem casa regularizada, mas sem acesso a serviços básicos de infraestrutura. Essa condição compromete diretamente o direito constitucional à moradia digna.

Dados preliminares do Censo 2022 indicam que o município apresenta cerca de 3.800 domicílios em condições de déficit quantitativo, sendo 1.000 rústicos ou improvisados, 1.600 com coabitação forçada e 1.100 com ônus excessivo de aluguel. Em relação ao déficit qualitativo, aproximadamente 7.200 domicílios



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

apresentam inadequação, destacando-se a ausência de esgotamento sanitário, adensamento excessivo e insegurança fundiária em áreas periféricas.

A análise do mercado imobiliário urbano de Tangará da Serra evidencia uma predominância de lotes com áreas superiores a 250 m², especialmente nos novos parcelamentos regulares aprovados nos últimos anos. Essa configuração fundiária tem impacto direto sobre a acessibilidade habitacional, uma vez que o valor de comercialização desses terrenos torna-se incompatível com a capacidade financeira das famílias de baixa renda — público prioritário da política de habitação de interesse social.

Os dados levantados junto à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Inovação (SEPLAN) e aos registros imobiliários indicam que, em média, o valor do metro quadrado urbano praticado nos bairros periféricos e em expansão supera a possibilidade de aquisição por famílias com renda de até três salários mínimos, mesmo quando há intenção de autoconstrução. Na prática, essa estrutura de oferta de lotes maiores favorece empreendimentos voltados às faixas médias de renda, restringindo a ocupação formal das camadas populares.

Essa escassez de terrenos menores e financeiramente acessíveis contribui para o aumento da informalidade urbana, incentivando a ocupação irregular de áreas ambientalmente sensíveis ou sem infraestrutura básica. Portanto, torna-se necessária a adequação da política urbana e fundiária municipal, com estímulos à produção de lotes (com dimensões inferiores a 250 m² e custo reduzido), seja por meio, da aplicação de instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade, ou da flexibilização das normas de parcelamento do solo.

5.5.2. Componentes do Déficit Habitacional Quantitativo

Domicílios rústicos: construções sem paredes de alvenaria ou madeira aparelhada, erguidas com materiais inapropriados (taipa não revestida, madeira reaproveitada, restos de vasilhame etc.). Frequentemente apresentam piso de terra



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail:rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

batida e cobertura de palha ou madeira, trazendo desconforto, risco de desmoronamento e condições insalubres.

Domicílios improvisados: unidades instaladas em espaços originalmente não residenciais, como antigas lojas, fábricas, vagões, embarcações, tendas ou carroças, utilizadas emergencialmente como moradia.

Domicílios com coabitação familiar: englobam famílias conviventes secundárias que compartilham a mesma unidade com a família principal, bem como famílias que residem em cômodos alugados ou cedidos. Esses arranjos são comuns em contextos de escassez de unidades acessíveis.

Domicílios com ônus excessivo de aluguel: famílias com renda de até três salários mínimos que comprometem 30% ou mais da renda com aluguel. Esse parâmetro, já utilizado pelo BNH e posteriormente pela CEF, define o limite aceitável de comprometimento da renda com moradia.

5.5.3. Déficit Habitacional Qualitativo (Inadequação Habitacional)

Além do déficit quantitativo, existe também a inadequação habitacional (ou déficit qualitativo), que corresponde às moradias que, embora existentes, não asseguram condições dignas de habitabilidade. Essas inadequações não implicam, necessariamente, em novas construções, mas em melhorias físicas, regularizações ou adequações estruturais. Segundo a FJP, consideram-se inadequados os domicílios que apresentam:

- carência de infraestrutura básica (água, energia elétrica, esgoto, coleta de lixo, pavimentação);
- adensamento excessivo (três ou mais pessoas por dormitório);
- irregularidade fundiária;
- alto grau de depreciação física;
- ausência de unidade sanitária exclusiva.



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

5.6. DÉFICIT HABITACIONAL OU DÉFICIT QUANTITATIVO

O déficit habitacional quantitativo está diretamente associado às deficiências no estoque de moradias. Esse conceito, segundo a metodologia da Fundação João Pinheiro (FJP) e adotado pelo Governo Federal, representa o número de unidades habitacionais que precisam ser construídas para repor a falta no estoque existente. Ele é composto pelo déficit habitacional básico — que considera domicílios em condições precárias e situações de coabitação familiar — somado ao número de famílias que apresentam ônus excessivo com aluguel e àquelas que residem em áreas de risco ou não passíveis de regularização fundiária, como Áreas de Preservação Permanente (APP). Assim, aplica-se a seguinte fórmula:

Déficit Habitacional Quantitativo = Déficit Básico + Ônus Excessivo com Aluguel + Reassentamentos Necessários.

Entre os componentes, destacam-se:

- Domicílios rústicos: construções erguidas com materiais inapropriados, como taipa não revestida, madeira reaproveitada ou restos de vasilhame, que geralmente apresentam piso de terra batida e cobertura de palha ou madeira. São habitações que oferecem desconforto, risco de desmoronamento e condições insalubres, sendo necessárias a substituição ou reposição dessas unidades.
- Domicílios improvisados: unidades instaladas em espaços originalmente destinados a outros fins, como antigas lojas, fábricas, embarcações, vagões, tendas ou carroças, utilizadas emergencialmente como moradia. São exemplos claros de déficit por incremento de estoque, uma vez que evidenciam a necessidade de novas unidades habitacionais.
- Domicílios com coabitação familiar: caracterizam-se pela presença de



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

famílias conviventes secundárias que compartilham a mesma unidade com a família principal, além de famílias que residem em cômodos alugados ou cedidos, em geral com ausência de privacidade. Esse arranjo é comum em contextos de escassez de moradias acessíveis.

- Domicílios com ônus excessivo de aluguel: famílias com renda de até três salários mínimos que comprometem 30% ou mais de sua renda com aluguel. Esse parâmetro, tradicionalmente adotado pelo antigo BNH e posteriormente pela Caixa Econômica Federal, estabelece o limite aceitável de comprometimento da renda com moradia.

No Município de Tangará da Serra, os dados do Censo 2010 (IBGE) indicavam um déficit habitacional básico de 805 domicílios, correspondendo a 3,14% do total de domicílios particulares permanentes. Dentro desse total, havia 362 famílias em coabitação, 102 domicílios rústicos, 71 improvisados e 270 em cômodos cedidos ou alugados. No componente referente ao ônus excessivo com aluguel, estimou-se, a partir do percentual de referência de 9,45% de domicílios alugados com renda de até 1 salário mínimo, que cerca de 684 famílias se encontravam nesta condição. Já o déficit especial, formado por domicílios em APPs ou áreas de risco, somava aproximadamente 316 unidades, segundo informações da Prefeitura Municipal. Assim, o déficit habitacional total em 2010 alcançava 1.805 domicílios, o equivalente a 7,05% do total de moradias do município.

A análise por faixa de renda revelou que a maior parte do déficit concentrava-se entre famílias com rendimento de até 1 salário mínimo, mas também havia número expressivo de famílias na faixa de 1 a 3 salários mínimos, confirmando que a população de baixa renda é a mais afetada.

Em busca de maior precisão, foram considerados também os dados do SIAB (2011), coletados em escala de micro-área pelos Agentes Comunitários de Saúde. Esse levantamento apontou um déficit básico de 789 domicílios (3,08%), sendo 347 em coabitação, 134 rústicos, 32 improvisados e 276 em cômodos cedidos ou alugados. Além disso, destacou-se a estimativa de 873 famílias com renda de até 1



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

salário mínimo comprometendo mais de 30% da renda com aluguel. Para o componente de reassentamento em APPs e áreas de risco, manteve-se o número de 1.978 domicílios, único dado oficial disponível.

Dessa forma, o déficit habitacional quantitativo de Tangará da Serra, segundo o SIAB, foi estimado em 1.978 unidades habitacionais, o que reforça a convergência entre as fontes oficiais (IBGE e SIAB), mas aponta para a maior confiabilidade dos dados municipais mais recentes.

É importante ressaltar que a pesquisa sobre famílias conviventes não diferencia aquelas que compartilham o mesmo domicílio por opção de vida daquelas que o fazem por necessidade econômica. Muitos casos envolvem idosos residindo com familiares por escolha, o que infla o número de coabitação compulsória. Ainda assim, os dados evidenciam a gravidade do problema habitacional.

Portanto, para efeito de planejamento e gestão, o déficit habitacional quantitativo adotado como referência para Tangará da Serra é o fornecido pelo SIAB, por refletir de forma mais atualizada e detalhada a realidade municipal. Além disso, os registros permitem identificar de forma granular as áreas e assentamentos com maior vulnerabilidade, possibilitando a formulação de políticas públicas mais precisas e eficazes.

5.7. DÉFICIT HABITACIONAL QUANTITATIVO NOS ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS

O detalhamento do déficit habitacional quantitativo dentro dos assentamentos precários de Tangará da Serra é fundamental para compreender com precisão onde estão concentradas as maiores carências habitacionais do município. Essas informações são estratégicas, pois permitem que, na terceira etapa do PLHIS – Estratégias de Ação, as metas e intervenções sejam direcionadas de maneira efetiva às famílias que mais necessitam.

De acordo com levantamentos municipais, dados do SIAB (2011) e



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail:rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

atualizações realizadas a partir do Censo 2022 e de registros locais de 2024, o déficit quantitativo acumulado nos assentamentos precários alcança aproximadamente 1.480 unidades habitacionais. A esse número somam-se cerca de 42 domicílios situados em Áreas de Preservação Permanente (APP) em bairros como Jardim Vitória e Vila Esmeralda, totalizando 1.522 unidades habitacionais. Esse montante representa cerca de 40% de todo o déficit habitacional municipal, concentrado exclusivamente em áreas de precariedade.

A análise da distribuição dos componentes reforça esse cenário: do total estimado de 1.100 domicílios com ônus excessivo de aluguel no município, cerca de 420 estão localizados em assentamentos precários; dos 2.050 domicílios situados em APP não regularizáveis, aproximadamente 42 encontram-se nesses territórios; já o déficit básico, que exclui os domicílios com ônus excessivo de aluguel e os localizados em APP, atinge 3.800 unidades em todo o município, sendo que 1.060 delas estão em assentamentos precários, o que equivale a 27,9% do déficit básico total.

Portanto, os dados demonstram que os assentamentos precários concentram parte expressiva do déficit habitacional estrutural de Tangará da Serra. Essa realidade evidencia a urgência de políticas integradas de urbanização, regularização fundiária, melhoria da infraestrutura e produção de habitações sociais diretamente voltadas para esses territórios, de modo a reduzir desigualdades e garantir o direito à moradia digna..

5.8. INADEQUAÇÃO HABITACIONAL OU DÉFICIT QUALITATIVO

Diferentemente do déficit habitacional quantitativo, que aponta a necessidade de construção de novas unidades para recompor o estoque, a inadequação habitacional refere-se às moradias que, embora existentes, não oferecem condições adequadas de habitabilidade. Nesses casos, não se trata necessariamente de



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

substituir ou construir novas casas, mas sim de implementar melhorias que assegurem padrões mínimos de qualidade de vida.

É importante destacar que, ao contrário do déficit quantitativo, os critérios que caracterizam a inadequação não são mutuamente exclusivos. Isso significa que uma mesma moradia pode ser classificada como inadequada por mais de um critério, como por exemplo apresentar ao mesmo tempo carência de infraestrutura e ausência de unidade sanitária interna. Por essa razão, os resultados não podem ser simplesmente somados, sob pena de múltipla contagem.

No contexto de Tangará da Serra, são consideradas habitações inadequadas aquelas que apresentam:

- Carência de infraestrutura: ausência de pelo menos um dos serviços básicos essenciais, como rede de energia elétrica, abastecimento de água canalizada, esgotamento sanitário adequado (rede geral ou fossa séptica/sumidouro) ou coleta regular de resíduos sólidos;
- Adensamento excessivo: presença de três ou mais moradores por dormitório, situação que compromete a salubridade e o bem-estar da família;
- Problemas fundiários: domicílios em situação irregular quanto à propriedade do terreno, gerando insegurança de permanência dos moradores;
- Alto grau de depreciação: moradias em avançado estado de desgaste estrutural e construtivo, com riscos à segurança e à saúde dos ocupantes;
- Ausência de unidade sanitária domiciliar exclusiva: domicílios sem banheiro próprio, obrigando os moradores a compartilhar instalações ou recorrer a soluções externas precárias.

A caracterização da inadequação habitacional em Tangará da Serra, portanto, busca evidenciar não apenas a quantidade de unidades que necessitam de intervenção, mas também a qualidade das condições de vida oferecidas aos cidadãos, orientando a formulação de políticas públicas voltadas à melhoria da



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

infraestrutura, regularização fundiária e reabilitação de moradias já existentes.

Cabe destacar que, para o cálculo da inadequação habitacional, consideram-se apenas os domicílios urbanos que não foram classificados como em situação de déficit habitacional básico. Isso significa que se trata de residências que permanecem habitáveis, mas que apresentam condições insuficientes de infraestrutura, adensamento ou regularização fundiária, comprometendo a qualidade de vida de seus ocupantes.

Os dados do Censo Demográfico de 2010 já apontavam números expressivos para Tangará da Serra. Do total de domicílios particulares permanentes urbanos, 69,29% apresentavam carência de infraestrutura, 9% eram irregulares do ponto de vista fundiário, 1,26% demonstravam adensamento excessivo de moradores e 1,03% não possuíam instalação sanitária própria.

Um aspecto importante é que, no caso do déficit qualitativo, os critérios de inadequação não são mutuamente exclusivos. Assim, um mesmo domicílio pode ser contabilizado em mais de uma categoria, por exemplo, não possuir rede de esgotamento sanitário e, ao mesmo tempo, apresentar adensamento excessivo. Por isso, o número de inadequações tende a ser superior ao número total de moradias analisadas.

No que diz respeito especificamente à carência de infraestrutura, a situação mais crítica em 2010 era a do esgotamento sanitário: 65,69% dos domicílios urbanos não possuíam solução adequada. Além disso, 8,84% não tinham coleta regular de lixo, 2,68% não eram abastecidos por rede de água potável e 0,94% não dispunham de fornecimento de energia elétrica.

Quando os dados do Censo são comparados aos levantamentos realizados pelo SIAB (Sistema de Informação de Atenção Básica) em 2011, observa-se um quadro muito semelhante. Segundo o SIAB, 67,65% dos domicílios apresentavam carência de infraestrutura, 9% estavam em situação fundiária irregular, 1,16% demonstravam adensamento excessivo e 0,99% não possuíam instalação sanitária interna.



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail:rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

Os registros do SIAB confirmam ainda que Tangará da Serra apresenta boa cobertura nos serviços de abastecimento de água e energia elétrica. Contudo, tal como demonstrado pelo IBGE, o grande gargalo continua sendo o esgotamento sanitário, que se mantém como o principal componente do déficit qualitativo no município.

Esse diagnóstico reforça a necessidade de ações prioritárias voltadas à expansão e modernização do sistema de esgotamento sanitário, aliado a programas de regularização fundiária e melhorias em infraestrutura urbana, como forma de reduzir a inadequação habitacional e promover condições dignas de moradia.

5.9. DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO NOS ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS

O déficit habitacional qualitativo em Tangará da Serra foi analisado especificamente nos assentamentos inseridos no perímetro urbano, uma vez que não há informações consolidadas sobre os assentamentos precários localizados em áreas rurais.

A análise mostrou que esses assentamentos concentram 1.334 domicílios com carência de infraestrutura, 41 sem instalação sanitária, 233 em situação de adensamento excessivo e 1.895 em condição jurídico-fundiária irregular.

Quando esses resultados são comparados aos dados gerais de inadequação habitacional (com base no SIAB), observa-se que 7,31% dos domicílios com carência de infraestrutura, 16,14% dos domicílios sem banheiro, 78,19% dos domicílios com adensamento excessivo e 82,18% dos domicílios em situação fundiária irregular estão situados em assentamentos precários.

Esses números permitem concluir que a carência de infraestrutura está distribuída por toda a cidade, atingindo inclusive áreas mais consolidadas, enquanto



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail:rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

a ausência de instalação sanitária também se verifica de maneira dispersa. Já o adensamento excessivo e a irregularidade fundiária revelam forte concentração nos assentamentos precários urbanos, evidenciando o grau de vulnerabilidade desses territórios.

Além disso, a análise confirma que a principal deficiência de infraestrutura tanto nos assentamentos precários quanto no conjunto da cidade está relacionada ao esgotamento sanitário, seja pela inexistência de rede coletora, seja pelo uso de soluções alternativas inadequadas, como fossas rudimentares ou sumidouros, que representam riscos ambientais e sanitários.

Esse panorama reforça a necessidade de políticas públicas focalizadas, com prioridade para regularização fundiária, ampliação da rede de esgotamento sanitário e melhorias urbanísticas, de forma a reduzir as desigualdades e garantir condições mínimas de habitabilidade à população residente nesses núcleos.

6. Conclusão do Diagnóstico Habitacional

O diagnóstico habitacional de Tangará da Serra revela um cenário complexo e multifacetado, no qual coexistem avanços institucionais e desafios estruturais. O município apresenta expressivo crescimento urbano, acompanhado por forte pressão sobre o solo e pela ampliação das desigualdades no acesso à moradia digna. Embora Tangará da Serra se consolide como polo regional de desenvolvimento econômico, a expansão urbana tem ocorrido de forma desigual, refletindo a concentração de lotes com valores elevados e dimensões acima de 250 m², o que limita o acesso da população de baixa renda ao mercado formal de habitação.

Os dados analisados — provenientes do IBGE, SIAB, Cadastro Único, SEPLAN, SAMAE, SEMMEA e demais fontes municipais — demonstram que o déficit habitacional quantitativo e as inadequações qualitativas concentram-se em famílias com renda de até três salários mínimos, especialmente em assentamentos precários, áreas de risco, moradias improvisadas e domicílios com coabitação



MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO URBANO E INOVAÇÃO
Departamento de Habitação e Interesse Social

□ www.tangaradaserra.mt.gov.br - E-mail: rf@tangaradaserra.mt.gov.br
□ (65) 3311 – 4920 e 3311-4883

forçada ou ônus excessivo com aluguel. Essa realidade evidencia a necessidade de políticas públicas integradas e continuadas, voltadas não apenas à produção de novas unidades habitacionais, mas também à regularização fundiária, melhoria de infraestrutura, requalificação urbana e reassentamento de famílias em situação de vulnerabilidade.

Constata-se ainda a importância de fortalecer a gestão habitacional municipal, com a consolidação de um Cadastro Habitacional unificado, a criação de instrumentos de financiamento local, e a efetiva atuação do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social. A articulação entre os diversos órgãos públicos e a participação da sociedade civil são fundamentais para que as ações do PLHIS se transformem em políticas permanentes, e não apenas em projetos pontuais.

Assim, o diagnóstico constitui a base técnica e social do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Tangará da Serra (2025), fornecendo subsídios concretos para a formulação de projeto de lei que assegurem o direito à moradia digna, promovam inclusão social e contribuam para a construção de uma cidade mais justa, acessível e sustentável.