Sexta-Feira, 06 de Novembro de 2026

Déficit habitacional também é casa sem documento

Quando se fala em déficit habitacional, a imagem que vem à cabeça é a de famílias sem casa. Ela é real. Segundo a Fundação João Pinheiro, o Brasil tinha cerca de 5,98 milhões de moradias em déficit em 2023, ou 7,6% dos domicílios ocupados. Em Mato Grosso, estimativas levadas ao debate público falam em mais de 120 mil famílias à espera de moradia, cerca de 40 mil delas em Cuiabá.

Mas há uma parte do problema que não entra nessa fila: a casa que existe, foi construída com esforço, e não está regular. A própria Fundação João Pinheiro aponta que, em 2022, 41,2% dos domicílios urbanos do país tinham algum tipo de inadequação, o que inclui falta de infraestrutura e situação fundiária irregular. Só em Várzea Grande, cerca de 12 mil imóveis precisam de regularização, segundo dados apresentados ao Tribunal de Justiça de Mato Grosso em 2025.

Na prática, um imóvel sem matrícula atualizada, sem habite-se ou com a construção não averbada não pode ser financiado, é difícil de vender com segurança, não serve de garantia para um empréstimo e complica o inventário. A família mora, mas não tem o patrimônio no papel. O imóvel vale menos, e o município também perde, porque o cadastro não reflete a cidade real.

Cuiabá e Várzea Grande abriram uma janela para enfrentar isso. Em Cuiabá, a Lei Complementar nº 588, de dezembro de 2025, criou o Marco Zero da Regularização Imobiliária: edificações concluídas até 17 de setembro de 2025 sem alvará, sem habite-se ou em desacordo com as regras municipais podem ser regularizadas, com pedidos até 29 de dezembro de 2028, feitos por profissional técnico habilitado. Em Várzea Grande, a Lei nº 5.456/2025, de outubro de 2025, dá três anos para regularizar construções concluídas até a sua publicação, com projeto, ART ou RRT e laudo técnico, e a certidão emitida vale como habite-se. A cidade também lançou, em março de 2026, um programa de Reurb para 8.043 imóveis em 25 bairros. Prazos assim costumam ser lembrados só nos últimos meses, quando as filas crescem. Quem começa cedo resolve com calma.

Enfrentar o problema da moradia exige duas frentes. A primeira é regularizar o que já existe: averbação, habite-se, retificação de área e, para bairros inteiros, a Regularização Fundiária Urbana (Reurb), prevista na Lei nº 13.465/2017. A segunda é produzir moradia já regular: loteamentos aprovados conforme a Lei nº 6.766/1979, com água, esgoto, drenagem e energia projetados desde o início, entregam lotes com matrícula própria e evitam que surja o próximo bairro irregular. As metas habitacionais anunciadas pelo governo do estado dependem justamente de áreas urbanizadas e projetos aprovados para sair do papel.

Para o proprietário, o primeiro passo é simples: pedir a matrícula atualizada no cartório e comparar com o que existe no terreno e no cadastro do IPTU. Se algo não bater, um engenheiro ou arquiteto habilitado pode indicar o caminho.

O déficit habitacional não se resolve só construindo. Também se resolve quando a casa que a família já tem passa a valer como patrimônio: pode ser financiada, reformada com crédito e deixada como herança sem disputa. Mato Grosso tem hoje leis e prazos que permitem avançar. Falta aproveitar essa janela antes que ela se feche.

Ibsen Allan Alves de Oliveira é engenheiro civil, especialista em projetos de loteamentos em BIM, pós-graduado em Georreferenciamento de Imóveis Rurais e responsável técnico da IA Engenharia & Investimento, em Várzea Grande-MT