

PARECER Nº. 20/2026-CdPIN. Data – 8/4/2026

I PARTE INTERESSADA: CÂMARA MUNICIPAL DE PINHÃO. Fone 3677-8100. E-mail: camarapho@hotmail.com

II OBJETO DE PARECER: sobre projeto de Lei do Legislativo de nº. 11/2026, de 6/4/2026, subscrito pela Vereadora Vilma Aparecida Ferreira, que dispõe sobre atuação de empresas de apoio técnico à Regularização Urbana-REURB no Município de Pinhão estabelece regras para cadastro, delimitação de atuação, elaboração de projetos, responsabilidade técnica, proteção dos ocupantes e dá outras providências.. Recebido na manhã de 7/4/26. (M-4 “Câmara Municipal – Ano 2026 - Pareceres”-págs. 49-57 Pareceres 2026)

III – PARECER

CONTEXTUALIZAÇÃO

1)- Pinhão, pelo contido na página 27 do Livro 2 “O PINHÃO QUE EU CONHECI” do seu Renato Ferreira Passos, de 3ª. edição em 2020, foi fundado por um tal de João Pessoa, que fez um morada na hoje rua João José Zattar, nas imediações onde o ex-Vereador Osvaldo Fernando de Paula, teve comércio por vários anos.

1.1)- Esse João Pessoa inclusive foi que iniciou o Cemitério Central, pois, quando a sua esposa faleceu, não tinha onde sepultá-la e a mesma foi levada para o Cemitério da Caroba. E numa espécie de ironia do destino, o primeiro foi sepultado no Cemitério Central, foi o próprio João Pessoa.

2)- A primeira casa comercial de Pinhão, foi de um tal de Job Fernandes de Azevedo, que acabou se envolvendo num caso de latrocínio, e acabou deixando o local do início da antiga Vila Nova de Pinhão, e quem adquiriu o imóvel foi Luiz Dellê, em 29/3/1911 e 22/2/1913 (transcrições nºs. 2.457 e 2.958 do SRI do 1º. Ofício) com aquisição de mais de 27 alqueires, no lado da cidade que fica o Bairro São João, São José, terras da COAMO.

3)- No início da década de 1940, Francisco Dellê, de área recebida por sucessão de Luiz Dellê, fez doação para o Município de Guarapuava, de um pedaço de terras próximas ao seu comércio, e

que deu origem ao Patrimônio Municipal de Pinhão, a Vila Nova de Pinhão, hoje cidade.

3.1) – E a Vila começou bem, pois, em 1958 o Prefeito Joaquim Prestes, fez lotes da área recebida em doação, com croquis registrável de concessão de lotes para algumas pessoas. Um dos contemplados foi o ex e segundo Prefeito de Pinhão, Sebastião Passos Ferreira, imóvel onde hoje tem o prédio na Coop. SICREDI, na rua 7 de Setembro.

4)- Depois a Vila foi se ampliando, o Município emancipado em 1964, e ocorreram alguns **loteamentos regulares como entre outros**, um feito por Ciro Dellê (grande Loteamento que engloba a maior parte do Bairro São José); Paulo Mazurechen (dois loteamentos); Neudoraldo Ferreira Mendes (Bairro Dona Evanira), Loteamento São João da Família Ferreora da Silva (Conrados); Sebastião Alves (Vila Alves); Serafim Ribas Sobrinho, Alberoni Ferreira Caldas (Loteamento Abel Ferreira), Osvaldo Iensen (Bairro Araucária), um ou dois feito pela Mitra Diocesana de Guarapuiva, “Recanto das Árvores” feito por Sucessores de Querubina Rocha Dellê e Georgina Dellê Caldas, e que por levantamento feito por este algum tempo trás, chegaram a 17 com o feito pela Família Nunes Almeida, o Loteamento Paraná, no Bairro Nossa Senhora Aparecida.

5)- Paralelo a isso, houve também uma a ocorrência de vários **loteamentos irregulares como entre outros** efetivados por: Sucessores de Luiz Mendes Fontoura (o loteamento Nossa Senhora Aparecida), até hoje não regularizado, ou seja, só com alguns lotes pelo REURB); Darcílio Ferreira Sobrinho, Albari Ferreira Caldas, Silvio Dellê (alguns lotes quando da doação de 10.000 m² de área para a construção do hoje Colégio Procópio Ferreira Caldas); Olivério Beira Fontoura, Lindouro Caldas, Balduíno Rosa de Oliveira; João Caldas, que deu origem a Vila Caldas; Eugenio da Silveira Caldas, no imóvel Invernadinha; Sucessores de Dinis Dôliveira, numa área de três alqueires paulista, no hoje Bairro Azaléia; donatários de Margarida Prestes Teixeira, terras no fundos do Posto Trevo; sucessores de Pedro Baggio e esposa Helena (Faxinal dos Carvalhos); Sucessores de Casseiro Marcelo (Faxinal dos Carvalhos); Sucessores de Helena Kinceler (falecida esposa do seu

Vado), de terras dos dois lados da PR-170, um tanto no Bairro Água Verde, onde vai ser construída a Maternidade e Posto Avançado de Atendimento à Saúde, de investimento de mais de 13 milhões; Sucessores de Liberato Alves de Almeida; Alcemiro Kinceler Ferreira.

5.1)- Cada um se vale do que tem e dos recursos financeiros que dispõe, e muitos fizeram loteamentos irregulares por falta de orientações, recursos, apoio, e até pelo fato de que loteamento além de outros encargos, o loteador tem que destinar no mínimo 35% da área para vias e equipamentos públicos, daí, também o fato de ruelas, becos, imóveis encravados, coisas desordenadas e bagunçadas, com alguns imóveis entre outros da Vila Caldas, do Bairro Água Verde, Lindouro.

6)- Sobre **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA**, este parecerista, tem caixas de arquivo; mais de uma dezena de crônicas sobre a matéria, e vários Pareceres Jurídicos com abordagens sobre a problemática, dos quais aqui destaca o **de nº. 13/2022-CdPin, de 7 de abril de 2022**, e que foi instruído com 12 (doze) documentos e que tem um histórico bem interessante para quem queira efetivamente conhecer a real situação de Pinhão nessa área.

6.1)- Esse citado parecer foi feito em função de uma sugestão feita por Clicia Maria Rochetto Silva, Oficial do SRI de Pinhão, de alteração e inserções de artigos na Lei nº. 2.149/2021, pertinentes ao REURB.

6.1.1) – A sugestão foi objeto de indicação e encaminhamento ao Executivo pelo ofício nº. 57/2022 de 3 de maio de 2022 (protocolo nº. 072238 de 4/5/22) de iniciativa de projeto de lei, mas não se retorno até os dias de hoje.

6.2) - Há vários enfoques em Pareceres, e crônicas que uma das melhores coisas que poderiam ocorrer em Pinhão, seria e é a **REGULARIZAÇÃO DOCUMENTAL DE LOTES** pela Prefeitura, por uma **EQUIPE MULTIDISCIPLINAR**.

6.2.1 – Em 19 de abril de 1989, pelo Decreto nº. 21/1989, foi formada uma Comissão para a causa acima, inclusive que nós fazíamos parte, e isso aliado ao outros graves problemas que

estavam a ocorrer na Comarca de Pinhão, em que estava até ocorrer tentativa de venda de sentença judicial, houve um GRANDE IMPASSE NA VIDA PÚBLICA E POLÍTICA DE PINHÃO, e que inclusive por muito pouco, não fomos assassinado em agosto/setembro de 1989, aos 34 anos de idade.

6.2.2 – Antes do advento da Lei nº. 13.465/2017 (do REURB), regularização de loteamentos irregulares, era coisa muito complexa, delicada, e com histórico feio de bandalheira em tentativas efetivadas, as mais asquerosas ocorridas nos anos de 1993-1996, na época da maior e mais séria crise político-administrativa da história de Pinhão.

7)- Em Pinhão o Município já dispendeu expressivos dispêndios com tentativas e regularização de loteamentos irregulares, de forma mais impactante nos anos de 1994-1996, 2005-2012.

8)- No período governamental 1997-2000, ocorreram algumas tentativas de regularização, uma das quais resultou no Pedido de Providências nº. 012-1999, que depois virou processo nº. 0000048-61.1999.8.16.0134, relacionado ao Loteamento Nossa Senhora Aparecida (dos Fontouras) que se arrastou por décadas, e talvez o processo hoje esteja até arquivado.

9)- No período governamental 2013-2016, ocorreram algumas iniciativas, entre as quais projeto de lei nº. 04/2013, de 28 de março de 2013, que virou a Lei 1.796/2013, de 10/6/213, que não sancionada foi promulgada pelo ex-Presidente da Câmara Geraldo Marinesi Caldas; requerimento nº. 021/2014 relacionado ao Pedido de Providências nº. 012-1999, que depois virou processo nº. 0000048-61.1999.8.16.0134, mencionado no item 8 acima.

9.1)- Nesse mesmo período foi feita licitação para contratação de empresa fazer regularização, e que no segundo certame resultou em o Município ter contratado a empresa E.H. DO AMARAL CIA. LTDA, nome de fantasia HENRIQUE ASSESSORIA E CONSULTORIA PÚBLICA, de Campina da Lagoa, que ao preço de R\$1.200,00 pago pelo Prefeitura, foi feito regularização de lotes do imóvel Invernadinha I e II.

10)- No período governamental 2017-2020, veio atuar em Pinhão, a Associação para Desenvolvimento Habitacional Sustentável de Santa Catarina/ADEHASC, de São Miguel do Oeste, em tese sem fins lucrativos que é da essência de Associações, que está desde então fazendo regularização de lotes, que iniciaram em R\$1.500,00, depois R\$2.450,00 à vista, em 2024, já R\$4.500,00, e em 2025, este tomou conhecimento do lote de uma quadra, de dispêndios por município de mais de R\$12.000,00, e que está na linguagem gaúcha, **“forrando o pala”** de ganhar dinheiro em Pinhão, e por essas e outras coisas, que nos inspiraram até fazer várias crônicas, uma das quais com um título impactante e ignorado por quase todos, **“NÃO A BURRICE E/OU A DESONESTIDADE”**, publicada na edição de 23 de agosto de 2021, do Jornal digital “Fatos do Iguaçu”.

10.1) – Antes de julho de 2017, regularização de loteamentos era uma espécie de “Deus nos acuda”, calvário, via-crucis, mas com o advento da Lei nº. 13.465/2017 (do REURB), a assunção da Oficial Clicia a Serventia de Registro Imobiliário da Comarca de Pinhão, a sua dedicação, disponibilidade, orientações, conhecimento que tem na área; palestras que faz até fora do Estado, sua participação em até Cartilha que foi feita em conjunto com outros experts, mas agora, diante desse novo CONTEXTO, REGULARIZAÇÃO DOCUMENTAL DE LOTES IRREGULARES deixou de ser bicho de sete cabeças, e é só ter um pouco de BOA VONTADE, que se pode fazer regularização dos 4.500 ou 5.000 lotes, ou em torno disso, via EQUIPE MULTIDISCIPLINAR do Poder Público Municipal, que em relação a situação do perímetro urbano e documentos das terras, o setor de topografia e de tributação têm cadastro, e conhecimento de causa, para ações necessárias.

10.1.1) – Inclusive este parecerista já esteve presente a palestra da Dr^a. Clicia Maria Roquette Silva, na audiência pública do dia 4/4/25 na Câmara, no evento Caravana da REURB ocorrido no dia 18 de agosto de 2025 no auditório das Faculdades Guarapuava.

11)- Sobre Parcelamento de Solo Urbano e REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ÁREAS URBANAS, temos no nosso ordenamento jurídico a Lei Municipal nº. 2.149/2021, de 10 de julho de 2021, que

já foi feita depois do advento da Lei nº. 13.4365/2017, de 11 de julho de 2017 (do chamado REURB).

12)- No período governamental de 2021 para cá, regularizações continuam se operando via ADEHASC, e este não tem conhecimento quem sabe talvez mais alguma empresa travestida de Associação ou empresa mesmo.

13)- De 2025 para cá, tomamos conhecimento de algumas iniciativas pertinentes a matéria, principalmente da lavra da Vereadora Vilma Aparecida Ferreira, entre as quais: audiência pública ocorrida na Câmara no dia 4 de abril de 2025, que inclusive estivemos presente; ofício 04/07/2025 da mesma Vereadora solicitando a criação de uma Comissão de Regularização Fundiária no âmbito da Câmara; indicação nº. 222/205, de 7 de julho de 2025 sugerindo ao Poder Executivo, a criação do Departamento de Regularização Fundiária (REURB).

13.1) – E agora o projeto de lei nº. 11/2026, de proposição da já citada edil, e que no dia 7 de abril de 2026, nos veio para análise e parecer.

14)- Por causa da inércia, omissão e outras negatividades de agentes políticos e lideranças políticas locais, principalmente dos Prefeitos, regularização fundiária urbana, virou atração, espécie de gana, entrarem e fazer significativos faturamentos na área, e até Associações como de outro Estado e cidade da Federação, como é o caso da ADEHASC, que é de São Miguel do Iguaçu-SC, e que na prática é mais uma empresa travestida de associação, como já relatado no item “10” deste parecer.

14.1) – Diante do contexto, do Poder Executivo Municipal, mesmo agora com as facilidades do REURB, estar acomodado, deitado em berço esplêndido, e com ações políticas mas voltadas para buscas de recursos do Estado, da União, e de EMENDAS PARLAMENTARES, está legítimo empresas e até mais associações estarem se constituindo e querendo entrar na área de regularização, pois, é tentador algo em torno 5.000 (cinco) mil lotes por regularizar, e se cobrando por exemplo R\$4.500,00 de cada um, já dá uma somatória de mais de 22 (vinte e dois) milhões de reais, e com os

macetes, formulários, caminhos percorridos que já se tem, esse ganho até que virou pouco trabalhoso, para não dizer quase moleza.

14.1.1)- Em outras palavras, se nos anos de 1994-1995 empresa SERTEC teve empenhos de 750 salários mínimos para regularizações de dois loteamentos, e de lotes do Parque Industrial; associação de São Miguel do Oeste-SC, está se dando bem na cidade e Município; se empresa de Campina da Lagoa, já quis até se instalar e adquirir terras em Pinhão, nesse campo fértil que está aí à solta, e até natural que empresas e associações estejam querendo entrar na área, e daí, se iniciam embates, “olhos gordos” como se diz, um querendo faturar mais que o outro;

14.1.2)- E para o povo diante da omissão e inércia principalmente do Executivo Municipal, que optou a luz de princípio discricionário, deixar regularização de lotes dos munícipes com contratos com empresas ou associações, em regra e princípio custa bem mais em conta (mais barato) do que se ter ajuizar ações de usucapiões judiciais ou extrajudiciais, que nos últimos tempos, formalidades burocráticas se agravaram e virou uma espécie de calvário, via-crucis, por se ter que promover citações de todos os sucessores de proprietários tabulares e controntantes falecidos, além de apresentar certidões de óbitos, negativas de inventários de testamentos de falecidos, daí, que no contexto, o projeto em tela tem até a sua razão de ser e pertinência.

DO PARECER EM SI

14)- O melhor, o mais adequado juridicamente e a luz dos princípios consubstanciados no art. 37 da Constituição Federal e art. 96 da Lei Orgânica Municipal-LOM, da eficácia, da supremacia dos interesses públicos sob os particulares e outros, e como já em vários momentos foi dito, escrito e propagado, era e é o Poder Público Municipal por EQUIPE MULTIDISCIPLINAR providenciar a regularização dos loteamentos irregulares da cidade de Pinhão, e de algumas vilas de Distritos, como das localidades de Santa Maria, Divinéia, mas quando não é feito o que se deve, se faz o que se pode, e louvável as iniciativas de Vereança da Vereadora Vilma Aparecida Ferreira, nessa área,

ainda que em relação ao processo em tela, se corra o risco de acontecer coisa semelhante ao do Pedido de Providência 012-1999, ao da iniciativa legiferante que resultou na Lei 1.796/2013, de 10/6/213; do requerimento nº. 021/2014 mencionados no item “9” acima, ou da Indicação referente aos itens 6.1 e 6.1.1 acima. E quem sabe até o projeto ser vetado, com argumentos de vício de iniciativa ou formalidades do gênero.

15) - O ora parecerista nem foi fazer uma estudo paralelo da proposição do projeto em tela, com o que já consta na Lei Municipal nº. 2.149/2021, de 20 de julho de 2021, do revisionado Plano Diretor Municipal-PDM, até porque essas questões estão mais afetas a Vereança e ações políticas em si, e muitas coisas que de praxe colocamos em nossos pareceres, é comum serem desconsideradas, que o diga que já vários projetos de leis com pareceres nossos de vício de iniciativa, ilegalidade, inconstitucionalidade, foram aprovados e alguns viram LEI, como entre outros o ocorrido com o projeto nº. 1.340/2025, de 2/6/2025, objeto do nosso Parecer nº. 38/2025-CdPIN, de 12/6/2025, que virou Lei nº. 2.452/2026, de 8/01/2026.

16)- Direito não é que nem matemática em que $2 + 2$ é sempre igual a 4, que o diga as reviravoltas que ocorrem em decisões até judiciais do País, inclusive no Supremo Tribunal Federal-STF, e se respeita posicionamentos diferentes de hermenêutica jurídica e idiosincrasias de cada um, e espera ser compreendido e levado em consideração de boas intenções que dizem o inferno estar cheio, de algumas colocações que faz em pareceres, principalmente no aspecto de despertar reflexões.

17) - Isto posto e já tendo meio ou bem que caído em cansativa superfetação, firmamos o entendimento de que o **Projeto de Lei do Legislativo de nº. 11/2026 de 6 de abril de 2026, ainda que com as peculiaridades acima apontadas, é defensável ser constitucional, legal, ter fundamento lógico e em condições de receber pareceres favoráveis a sua tramitação, nas Comissões Permanentes e pertinentes**, previstas nos incisos I a IV do art. 40,

e competências previstas nos arts. 61 a 64, todo do Regimento Interno-RI da Edilidade Pinhãoense, e ter trâmite normal na Câmara.

18 – É o Parecer, s.m.j.

Pinhão, 8 de abril de 2026.

- FRANCISCO CARLOS CALDAS -
ADVOGADO - OAB/PR nº. 8.398
E-mail advogadofranca@yahoo.com.br
Fone (42) 9 9965-8138 (particular)