



Revista Eletrônica do Programa de Pós-Graduação em Geografia - UFPR

## ASPECTOS LEGAIS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO MUNICÍPIO DE PINHAIS/PARANÁ

*LEGAL ASPECTS OF LAND REGULATION IN PINHAIS/PARANÁ*

(Recebido em 30-06-2020; Aceito em 14-04-2021)

**Erica dos Passos Silva**

Mestranda em Planejamento Urbano pela Universidade Federal do Paraná – Curitiba, Brasil  
eripassos@hotmail.com

**Sandra Scheffer**

Doutora em Gestão Urbana pela Pontifícia Universidade Católica do Paraná  
Professora do Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais Aplicadas e do Departamento de  
Serviço Social da Universidade Estadual de Ponta Grossa – Ponta Grossa, Brasil  
sandrascheffer@uol.com.br

### Resumo

Esse artigo teve por intento investigar como se apresenta a regularização fundiária no município de Pinhais, Paraná. Para tanto, foi efetuada pesquisa descritiva com amparo na pesquisa bibliográfica e documental. No tocante à bibliografia, foram analisados autores da temática do direito à cidade e, em relação à pesquisa documental, foram consultadas legislações federais e municipais, com enfoque principalmente no (Plano de Habitação e Regularização Fundiária de Pinhais – PHRF), elaborado pelo município em 2010 com vigência de dez anos. A partir dos documentos analisados, foi possível identificar o cumprimento parcial pelo município das diretrizes estabelecidas nas legislações federais, uma vez que um conjunto de leis municipais foram promulgadas visando à adequação à legislação federal e a execução do PHRF. Entretanto, apesar do PHRF prever a necessidade de monitoração da política pública, foi constatado que nenhum mecanismo foi utilizado para efetivar o acompanhamento e avaliação das ações do Plano, resultando em dados incipientes a respeito da implementação da política e impossibilitando a mensuração do alcance e da eficácia da política prevista no PHRF.

**Palavras-chave:** Política urbana; Plano de Habitação; Regularização fundiária; Legislação urbanística.

### Abstract

*The main intend of this article was inquire it occurs the land use regulation in Pinhais, Paraná. For this purpose, was used descriptive research, supported by bibliographic and documental research. In the bibliographic part were analyzed authors of the subject the right of the city, and for the documentary research were analyzed federal and municipal legislation, with focus in the (Plan of*

*Housing and Land Regularization) - PHRF, which was produced by the municipality in 2010. According to the analyzed documents was possible to identify that the municipality almost fulfil the federal laws guidelines and really worked on the decrease of the improper land use, although the lack of monitoring and evaluation mechanisms of the Plan do not allow an accurate weighting of the urban policy achievements.*

**Keywords:** Urban policy; Housing Plan; Land regularization; Urban legislation.

## Introdução

A desigualdade na ocupação da cidade não é característica própria do sistema capitalista ou das cidades brasileiras, entretanto, apesar de encontrar seu ápice com o pleno desenvolvimento deste modo de produção, também está presente em outros modelos econômicos. Na cidade contemporânea, inserida no sistema de produção capitalista, as transformações que ocorrem têm gerado de forma acentuada um desenvolvimento desigual nas cidades, disseminado de forma tanto espacial como socialmente.

É neste contexto de desenvolvimento que se insere o planejamento urbano como regulador das cidades, uma vez que institui, por meio de seus instrumentos legalmente definidos, a forma como a cidade será ordenada e ocupada. No entanto, de forma concomitante, há um movimento de expansão urbana que não se atrela às práticas legais e acaba reconhecido como irregular, manifestando processos de exclusão e de desigualdade social. Neste aspecto, o ordenamento jurídico brasileiro, através de instrumentos legais trazidos pela Constituição Federal de 1988 e pelo Estatuto da Cidade de 2001, busca auxiliar na construção de uma política urbana mais democrática e igualitária, visando a reduzir a marginalização das práticas consideradas irregulares.

A regularização fundiária é um instrumento da política urbana que possibilita mitigar os problemas advindos das irregularidades ocorridas durante o processo socio-histórico da urbanização, pois visa à urbanização de assentamentos ilegais proporcionando acesso a infraestrutura e equipamentos públicos, bem como a legalização de propriedades. Neste escopo se insere o objetivo deste artigo, de investigar como se apresenta a implementação da regularização fundiária no município de Pinhais, Paraná.

A escolha de Pinhais foi definida por este ser um dos municípios mais recentes do Estado do Paraná, constituído em 1992. A ocupação da área onde se localiza o município ocorreu em virtude das modificações na economia do estado em meados dos anos 1970, o que gerou um êxodo expressivo da população excluída socioeconomicamente para a Região Metropolitana de Curitiba.

Para tanto, foi efetuada uma pesquisa descritiva, que tem por característica descrever as características de uma determinada realidade, visando à identificação, o registro e a análise das características do fenômeno estudado. Teve-se o amparo da pesquisa bibliográfica com autores de

destaque na temática de direito à cidade e regularização fundiária, possibilitando uma contextualização do tema e apresentação de referencial teórico. Também foi empregada pesquisa documental para identificar os mecanismos legais disponíveis para ações de regularização fundiária em Pinhais, sendo analisado especialmente a etapa do diagnóstico e as estratégias que compõem o Plano de Habitação e Regularização Fundiária de Pinhais (PHRF), finalizado em 2010, além de outras legislações federais e municipais pertinentes a temática.

Dessa forma, o artigo principia com um referencial teórico sobre o direito à cidade e da segregação socioespacial, em seguida, é apresentada a base legal do tema no âmbito federal, que traz normativas gerais de cumprimento obrigatório aos entes municipais sobre a regularização fundiária. Na sequência, é realizada uma contextualização do município de Pinhais, destacando-se o perfil econômico e social da população, bem como as legislações urbanas e a descrição da situação fundiária municipal. Por fim, as conclusões finais apresentam as reflexões voltadas para o objetivo desta pesquisa.

### O direito à cidade e a moradia na política urbana

O direito à cidade tem como uma de suas premissas a efetivação da função social da propriedade e tem suas raízes em concepções filosóficas mais amplas, que extrapolam as limitações a ele impostas por sua inserção no ordenamento jurídico.

Lefebvre (2001), em sua concepção sobre o direito à cidade, entendia que a cidade como produto do sistema capitalista era um local de exploração de todas as classes que estão excluídas do poder. Dessa forma, com uma visão revolucionária e anticapitalista, o autor entendia que é necessário “um programa político de reforma urbana, reforma não definida pelos contextos e possibilidades da sociedade atual” (2001, p. 114) e que “o direito à cidade não pode ser concebido como um simples direito de visita ou de retorno às cidades tradicionais. Só pode ser formulado como direito à vida urbana, transformada, renovada” (2001, p. 118).

Nesse sentido, Lefebvre (2001) discutia a problemática da segregação da cidade, seja por sua divisão em guetos de pobres e ricos, seja pela delimitação espacial que ocorre até mesmo para áreas de lazer. Para o autor, essa divisão na cidade é sua própria destruição e não é possível superá-la por vias autoritárias, mas apenas pela práxis, no entanto, a discussão em torno da efetivação de um amplo direito à cidade, que abranja mais do que políticas públicas afirmativas, ainda não é pauta política corrente, já que a problemática da moradia acaba por ocultar as demais questões da cidade e do urbano, principalmente para a classe operária, que é em grande parte a maior vítima de situações de moradia precária e ilegal.

Harvey (2014), também uma referência sobre direito à cidade, possui um raciocínio semelhante ao de Lefebvre e entende que as contradições da cidade são estruturais, e mesmo quando ocorre uma ocupação do espaço urbano de forma mais democrática e menos desigual, o capital, na maioria das vezes, acaba se apropriando dessa nova forma de uso do espaço revertendo-a em seu próprio benefício, destituindo-a de seu potencial revolucionário e questionador. Apesar disso, o autor sinaliza para a possibilidade de uma modificação nas estruturas estabelecidas, com base em mecanismos criados por meio de práticas democráticas de participação.

No entanto, considerando que as modificações efetuadas num determinado espaço causam invariavelmente reflexos ou exteriorizações em outros espaços, podendo esses reflexos serem positivos ou negativos, a depender da cultura do local atingido. Harvey (1980) propõe princípios para auxiliar na efetivação da justiça social na cidade, de modo que a desigualdade na distribuição de renda urbana seja mitigada:

1. A distribuição de renda deveria ser tal que (a) as necessidades da população dentro de cada território fossem localizadas, (b) os recursos fossem então alocados para maximizar os efeitos multiplicadores inter-territoriais, e (c) os recursos extras fossem alocados para ajudar a resolver as dificuldades específicas emergentes do meio físico e social.

2. Os mecanismos institucional, organizacional, político e econômico deveriam ser tais que as perspectivas do território menos favorecido fossem tão grandes quanto possivelmente pudessem ser.

Se essas condições fossem satisfeitas haveria uma distribuição justa alcançada com justiça. (HARVEY, 1980, p. 99)

Portanto, o planejamento urbano e as modificações dele decorrente devem visar à diminuição da desigualdade social e considerar os princípios de justiça social, pois a desigualdade, nas formas de ocupação e uso da cidade, é ao mesmo tempo causa e resultado da segregação socioespacial que atinge as cidades. Portanto, há uma relação dialética entre as desigualdades sociais e a segregação urbana (NEGRI, 2008). Nesse sentido:

A habitação é um desses bens cujo acesso é seletivo: parcela da população não tem acesso, quer dizer, não possui renda para pagar o aluguel de uma habitação decente e, muito menos, comprar um imóvel. Este é um dos mais significativos sistemas de exclusão que, no entanto, não ocorre isoladamente: correlatos a ela estão a subnutrição, as doenças, o baixo nível de escolaridade o desemprego ou subemprego e mesmo o emprego mal remunerado (CORRÊA, 1989, p. 29).

O fato de determinada parcela da população estar alijada das possibilidades da cidade, em relação a transportes, infraestrutura e ou serviços públicos fornecidos pelo Estado, apenas contribui para a perpetuação das desigualdades sociais e, por consequência, da segregação socioespacial.

Segundo Corrêa (1989), a segregação socioespacial é uma característica histórica das cidades de maneira geral, uma vez que é possível visualizar essa divisão espacial já nas cidades pré-capitalistas, no entanto, é com o pleno desenvolvimento do sistema capitalista que essa segregação toma maiores dimensões.

A segregação vai definindo uma organização social demonstrando espacialmente as diferenças entre ricos e pobres, ou seja, é produto da existência de classes sociais. “É um processo que cria uma propensão de uma organização espacial em áreas de forte semelhança social” (SCHEFFER, 2017, p. 62).

Uma das formas de expressão dessa segregação ocorre de maneira compulsória, em um processo de deslocamento das pessoas com baixa renda para áreas precárias geralmente em locais periféricos onde se tem famílias submetidas às desigualdades, à miséria e à discriminação (SCHEFFER, 2017).

O planejamento urbano tem a possibilidade de ser administrado de forma a reconhecer e localizar as tendências ou propensões de segregação social, tanto local como regional, podendo assim regulamentar a cidade a partir de uma lógica coletiva, em que a cidade como um todo e os espaços tenham uma função social igualmente distribuída (DUARTE, 2007).

O planejamento urbano como instrumento de tomada de decisões para a operacionalização da política urbana está definido na Constituição Federal de 1988 no capítulo II, artigos 182 e 183, onde se torna obrigatória a elaboração de Plano Diretor<sup>1</sup> para cidades com mais de vinte mil habitantes. A Carta Magna de 1988 trouxe ainda a definição da função social da propriedade nos imóveis urbanos, permitindo a desapropriação quando esta função não for observada, bem como previu a usucapião urbana.

Para regulamentar esses dispositivos constitucionais, foi promulgado o Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257, de julho de 2001, que também instituiu e detalhou os mecanismos a serem utilizados no planejamento urbano, alguns deles sendo relacionados com a função social da propriedade, tais como: parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo (IPTU); usucapião especial de imóvel urbano, entre outros.

Esses mecanismos possibilitam, além da regularização dos títulos de propriedade, a urbanização de áreas precarizadas ou irregulares, o que os torna, portanto, instrumentos fundamentais para a redução do abismo social que existe nas cidades.

---

<sup>1</sup> Conforme dispõe o Art. 182, §1º, da Constituição Federal, o Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

## Regularização fundiária: concepção e legislação

É inegável a importância dos mecanismos legais previstos na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade, pois ao positivá-los no ordenamento jurídico brasileiro, mesmo que como norma programática de orientação ao legislador infraconstitucional, vinculam as ações do administrador público, superando a lógica de políticas de governo que são transitórias, e permitem que a população exija a efetivação dos direitos legalmente previstos.

Nesse sentido, as previsões legais que dizem respeito à regularização fundiária são fundamentais para a organização e alteração da cidade informal em legalizada. Entre os impactos causados pela regularização da propriedade, é possível citar:

[...] ela é capaz de atingir o cidadão em seu íntimo, em seu sentir, refletindo-se em seu comportamento, porque é o título de domínio que transforma o informal em formal, o excluído em incluído, afastando os opositores ou inimigos da cidade e transformando-os em aliados para os interesses coletivos.

O tecido social, com a regularização do imóvel, passa a ser oxigenado economicamente por micro investimentos, que produzem, pela grande dimensão e pela extensão, macro resultados para a cidade. (SALLES, 2007, p. 136)

No entanto, o conceito de regularização fundiária, assim como a ideia de direito à cidade, supera os limites estritamente jurídicos, pois, conforme Alfonsin (2007), trata-se de conceito pluridimensional, devendo envolver não somente a regularização jurídica dos lotes como também um projeto de urbanização inclusivo e democrático, além de políticas sociais que visem incluir uma população que é normalmente marginalizada.

Regularização fundiária é um processo conduzido em parceria pelo Poder público e população beneficiária, envolvendo as dimensões jurídica, urbanística e social de uma intervenção que, prioritariamente, objetiva legalizar a permanência de moradores de áreas urbanas ocupadas irregularmente para fins de moradia e, acessoriamente, promove melhorias no ambiente urbano e na qualidade de vida do assentamento, bem como incentiva o pleno exercício da cidadania pela comunidade sujeito do projeto. (ALFONSIN, 2007, p. 78).

Apesar da importância de que as diversas dimensões da regularização fundiária caminhem juntas para uma real efetivação dos direitos constitucionalmente previstos, é inegável que essa orientação dependerá, em alguma medida, da correlação de forças e interesses presentes no órgão estatal no momento de implementação e execução das políticas públicas, principalmente no que diz respeito à urbanização de áreas de ocupações e a promoção de políticas sociais, já que não estão legalmente vinculadas.

Além disso, quando se fala em regularização fundiária e em política urbana de forma geral, a função social da propriedade é o conceito central que está incluso na Constituição Federal, bem como

no Estatuto da Cidade. Esse destaque se faz necessário pois essa expressão pode ser por vezes interpretada de forma equivocada. Ela prioriza a coletividade como o estabelecimento de regras para ocupação do espaço urbano, bem como para regular a segurança, bem-estar da população e o equilíbrio ambiental, ou seja, é fundada na ideia de que atender o interesse coletivo é atender a função social do imóvel, ainda que, para isso, alguns direitos individuais sejam relativizados.

### **Legislação sobre regularização fundiária**

Para efetivar a regularização fundiária, mormente em seu âmbito jurídico, a Constituição Federal e o Estatuto da Cidade predizem diversos instrumentos, que podem ser regulados de acordo com as necessidades locais, através do Plano Diretor do município e das demais leis que o compõe, uma vez que as legislações federais normalmente definem normas gerais, que devem ser particularizadas conforme a necessidade de cada região. Nesse sentido:

O Estatuto da Cidade, eficazmente, não gera direitos individuais, pois não há consistência impositiva. Pode gerar, em tese, certos direitos coletivos, que afetam os cidadãos, grupos, entidades, que, em princípio, podem exigir ao Executivo e/ou ao Legislativo locais, que, em atenção às suas peculiaridades, sejam implantados ou empregados os instrumentos certos e corretos para a organização da cidade. Trata-se de um direito coletivo, mas o caminho para sua conquista é mais ajustado ao percurso político. Portanto, a função única do Estatuto da Cidade é a de estabelecer diretrizes gerais. (SALLES, 2007, p. 148)

Entre os instrumentos previstos destaca-se as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS que demarcam determinada região, até então considerada inapta para abrigar moradias ou com o parcelamento dos lotes em desconformidade com a legislação, como uma zona especial de interesse social (ZEIS). É a face urbanística da regularização fundiária, pois vai readequar o zoneamento existente em conformidade com as necessidades sociais.

Esse instrumento permite também que as áreas demarcadas como ZEIS sejam reservadas pelo poder municipal para a construção de moradias populares e, assim como nas situações em que a usucapião estiver inserida nessas áreas, assegura a população certa proteção quanto aos interesses do mercado imobiliário, pois estarão vetados empreendimentos na região que não sejam exclusivamente voltados para a consolidação do interesse social da área.

Outro instrumento urbanístico é a Concessão do Direito Real de Uso, que incide sobre os imóveis públicos, já que esses, por sua natureza, não são passíveis de aquisição através da usucapião. Assim, para não condenar a ocupação de imóveis públicos à contínua irregularidade, e para cumprir a função social da propriedade também nesses locais, é que se irá conceder o direito real de uso sobre esses imóveis.

Usucapião é um instrumento que como forma de regularização fundiária notoriamente não é uma novidade da Constituição Federal de 1988 tampouco do Estatuto da Cidade. O Código Civil de 1916 já previa diversas formas de aquisição originária da propriedade através da ação de usucapião, no entanto, com a promulgação do novo Código Civil de 2002, foram incluídas as disposições constitucionais e o tempo de posse de algumas formas de usucapião foi reduzido.

O Art. 1.238, do atual Código Civil (2002), traz a usucapião extraordinária, que requer 15 anos de posse ininterrupta e sem oposição, admitindo que a posse seja de má-fé. Usucapião extraordinariamente para moradia ou produção está disposta no Art. 1.238, parágrafo único e exige as mesmas condições da anterior, no entanto, em razão da função de moradia o prazo é reduzido de quinze para dez anos de posse ininterrupta e sem oposição.

Usucapião ordinária, prevista no Art. 1.242, do Código Civil exige a posse ininterrupta e sem oposição por dez anos, sendo necessária a posse de boa-fé, lastreada em um justo título – documento que comprove alguma transação de compra ou promessa de compra.

No caso de áreas rurais não superiores a 50 hectares, em que o imóvel tenha finalidade produtiva ou familiar, o autor da ação não possua outros imóveis e a posse seja de boa-fé, está caracterizada a usucapião especial rural, conforme dispõe o art. 1.239, do Código Civil. Nesse caso, o prazo para o requerimento da usucapião é de cinco anos de posse ininterrupta e sem oposição (BRASIL, 2002).

A previsão constitucional (Art. 183), espelhada no Art. 1.240, do Código Civil (2002), trata da usucapião urbana, de imóvel com área máxima de duzentos e cinquenta metros quadrados, destinado para moradia, com prazo para aquisição de cinco anos de posse ininterrupta e sem oposição. Além disso, não faz distinção de gênero ou estado civil dos autores para a concessão do domínio. O direito a essa espécie de usucapião só é concedido uma vez para cada possuidor.

A grande inovação do Estatuto da Cidade é a possibilidade de usucapião coletiva:

Art. 10. Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural (BRASIL, 2001).

No entanto, enquanto na concepção de Alfonsin (2007) esse dispositivo tem suma importância para a efetivação de direitos de diversas comunidades, principalmente de favelas, para Salles (2007), esse direito deve ser usado residualmente, pois o beneficiário não “se satisfaz com a obtenção de uma fração ideal de um todo. Ele sempre almeja o seu pedaço particularizado, individualizado, para abrigar, com segurança, toda a sua família” (SALLES, 2007, p. 174).

Por fim, o Art. 1.240-A, do Código Civil, incluído pela Lei nº 12.424, de 2011, prevê usucapião familiar, que pode ser pleiteada após a posse por dois anos ininterruptos e sem oposição, sob imóvel urbano de até 250 m<sup>2</sup>, cuja propriedade o usucapiente dividia com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar (BRASIL, 2011). Também nessa hipótese é necessário que o usucapiente não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Estes instrumentos referentes à usucapião de imóvel urbano, às ZEIS e à concessão de uso especial para fins de moradia têm o intento de promover a regularização fundiária e urbanização garantindo o acesso legalizado da moradia para as famílias de baixa renda no local onde estão ou possibilitando locais adequados para a moradia destas.

Em suma, ainda que todos os mecanismos apresentados não tenham sido introduzidos no ordenamento jurídico brasileiro pelo Estatuto da Cidade (2001) ou pela Constituição Federal de 1988, esses dois diplomas legais trouxeram novas possibilidades de utilização de tais mecanismos, à luz de ideais mais democráticos e inclusivos a respeito da ocupação e regularização do espaço.

#### *Regularização Fundiária Urbana: modificações legais*

A regularização de loteamentos já estava prevista no ordenamento jurídico brasileiro desde a Lei nº 6.766 de 1979, que trata do parcelamento do solo urbano e dispõe sobre a possibilidade de regularização de loteamentos não autorizados pelo poder público municipal ou então em desconformidades com as legislações municipais. Essa regularização é promovida pelo município, permitindo que os lotes possam posteriormente ser devidamente titulados junto ao cartório de registro de imóveis.

Na sequência, com o Estatuto da Cidade em 2001, vários instrumentos já citados no item anterior, foram previstos para que a regularização se concretizasse, porém, em 2016, com a Medida Provisória nº 759/2016, convertida na Lei Federal nº 13.465/2017 que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana ocorreram diversas alterações nos dispositivos referentes à regularização fundiária de vários diplomas legais, inclusive do Estatuto da Cidade. Posteriormente a sua implantação, a lei sofreu críticas, em razão de não ter sido submetida ao debate público visto se tratar de conversão de medida provisória. Além disso, diversas ações diretas de constitucionalidade foram protocoladas junto ao Supremo Tribunal Federal (STF) questionando o texto legal (STF, 2018).

Na seção correspondente à regularização fundiária urbana – REURB da Lei nº 13.465/2017 tem-se a possibilidade de três formas de regularização fundiária urbana: Reurb-S, Reurb-E e Reurb-I.

A Regularização fundiária de interesse social (Reurb-S), prevista no Art. 13, inciso I, da Lei nº 13.465/2017, é destinada a regularizar núcleos urbanos informais (irregulares, sem titulação),

ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim identificadas pelo poder público municipal.

A Regularização fundiária de interesse específico (Reurb-E) prevista no Art. 13, inciso II, da Lei nº 13.465/2017, é, por exclusão, aplicada também para núcleos urbanos informais, que não se enquadrem na hipótese anterior, de interesse social.

Por fim, a Regularização fundiária inominada (Reurb-I), está prevista no Art. 69, da Lei nº 13.465/2017 e é destinada a núcleos urbanos informais consolidados em data anterior à Lei de parcelamento do solo urbano (Lei nº 6.766/1979):

Art. 69. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuírem registro, poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, podendo, para tanto, utilizar-se dos instrumentos previstos nesta Lei (BRASIL, 2017).

Para a instrumentalização das regularizações, a lei conta com a demarcação urbanística, promovida pelo município, que identifica os locais em que são necessárias e possíveis as regularizações e, obtendo a concordância dos proprietários, o interesse no imóvel para fins de regularização fundiária é averbado na matrícula.

A legitimação da posse incide sobre os imóveis privados e, cumpridos os requisitos legais, reconhece a posse do imóvel inserido na Reurb, podendo ser convertida automaticamente em propriedade após cinco anos.

A legitimação fundiária, conforme Art. 23, da Lei nº 13.465/2017 constitui-se como:

[...] forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

Os requisitos para esse instrumento são que o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural, não tenha sido contemplado anteriormente por esse benefício e, em caso de imóvel sem finalidade residencial, é necessário que o poder público reconheça que a legitimação atende ao interesse público.

Em resumo, a Lei nº 13.465/2017 aumentou o rol de instrumentos possíveis de serem utilizados pela administração municipal na regularização fundiária urbana, ampliando as possibilidades de consolidação da legalização dos imóveis.

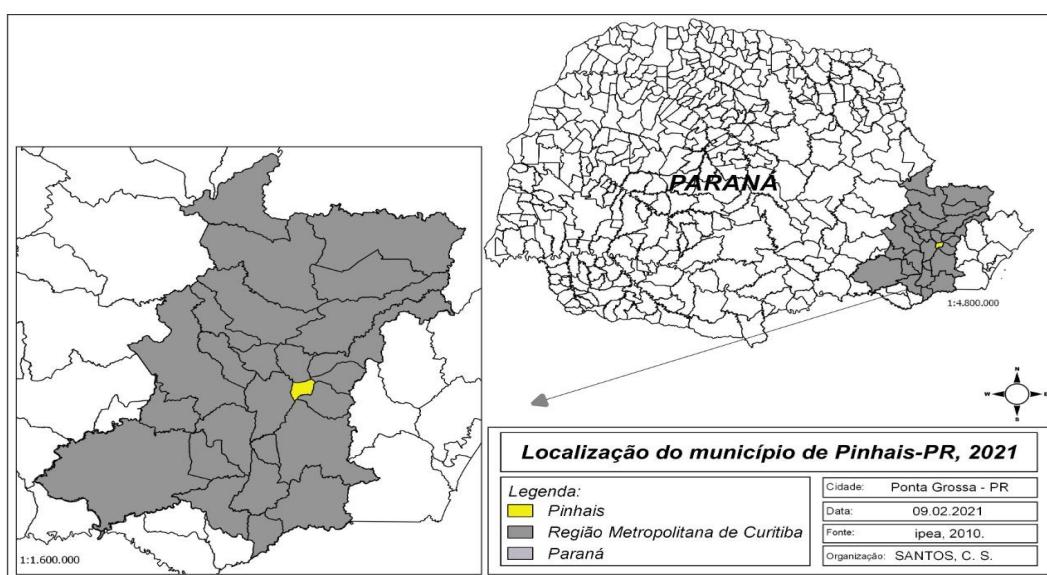
## Regularização fundiária no município de Pinhais

Pinhais está entre os municípios mais jovens do Estado do Paraná, tendo sido distrito de Piraquara até 1992, quando foi elevado à categoria de município, por meio da Lei Estadual nº 9.906, de 20 de março de 1992.

Conforme a figura 1, o município faz parte da Região Metropolitana de Curitiba, tem área de 60.869 quilômetros quadrados e faz divisa com os municípios de Colombo, Curitiba, Quatro Barras, São José dos Pinhais e Piraquara.

**Figura 1:** Localização de Pinhais no Paraná e Região

Metropolitana



**Fonte:** IPEA – 2010. Elaborado por: Carolina Souza Santos

Está inserido na Bacia Hidrográfica do Iguaçu e é dividido em quatro sub-regiões hidrográficas: Rio Iraí, Rio do Meio, Rio Palmital e Rio Atuba (PINHAIS, 2010). O Decreto Estadual nº 1.753, de 1996, instituiu a Área de Proteção Ambiental Estadual do Iraí (APA), que abrange a porção noroeste do município de Pinhais (PINHAIS, 2010, p. 11).

Economicamente, representa a 12ª maior arrecadação do Paraná, tendo como principais destaques as indústrias de metal mecânica, de plásticos e prestação de serviços (PINHAIS, 2019).

O processo de urbanização do município começou por volta dos anos 1970, devido a diversas modificações na situação econômica do Estado do Paraná, que passou a ter maior desenvolvimento da indústria e da agricultura destinada à exportação. A população que ficou excluída do novo processo econômico acabou se destinando à Região Metropolitana de Curitiba, incluindo a região onde

atualmente se situa o Município de Pinhais, que na época ainda pertencia a Piraquara. Foi nesse período que os antigos proprietários de terras começaram a desmembrar suas propriedades e transformá-las em loteamentos.

De acordo com o CENSO 2010, a população era de 117.008 habitantes e, em 2018, a população estimada pelo IBGE era de 130.789 pessoas, tendo um grau de cem por cento de urbanização (IBGE, 2019). Segundo consta no Atlas Brasil (2019), as condições de habitação no município em 2010 era da totalidade de domicílios com energia elétrica, 99,09% com água encanada e 99,99% com coleta de lixo.

Quanto ao perfil social da população, conforme dados do IBGE (2019), a porcentagem da população ocupada era, em 2016, de 38,8 %, sendo que o salário médio mensal dos trabalhadores formais correspondia a 2,6 salários mínimos. No tocante à educação, a taxa de escolarização de 6 a 14 anos de idade é de 97,2%.

**Quadro 1:** Trabalho, Renda e Moradia em Pinhais

Trabalho e Renda	1991	2000	2010
% de vulneráveis à pobreza	38,11	30,35	11,94
% de pessoas de 18 anos ou mais sem fundamental completo e em ocupação informal	-	38,14	25,19
Condições de Moradia			
% da população em domicílios com banheiro e água encanada	90,24	97,25	98,82

**Fonte:** Atlas Brasil, Pinhais/PR (2013)

É possível observar, a partir das informações elencadas no quadro 1, que as condições sociais da população do município obtiveram significativa melhora ao longo dos anos, no entanto, ainda há um percentual significativo de pessoas em situações de vulnerabilidade social, o que acaba refletindo também nas condições de moradia. O percentual da população em domicílios com banheiro e água encanada também é elevado, porém, tais dados não permitem inferir qualquer informação a respeito da regularidade da propriedade.

### Aspectos da Regularização Fundiária em Assentamentos Urbanos de Pinhais

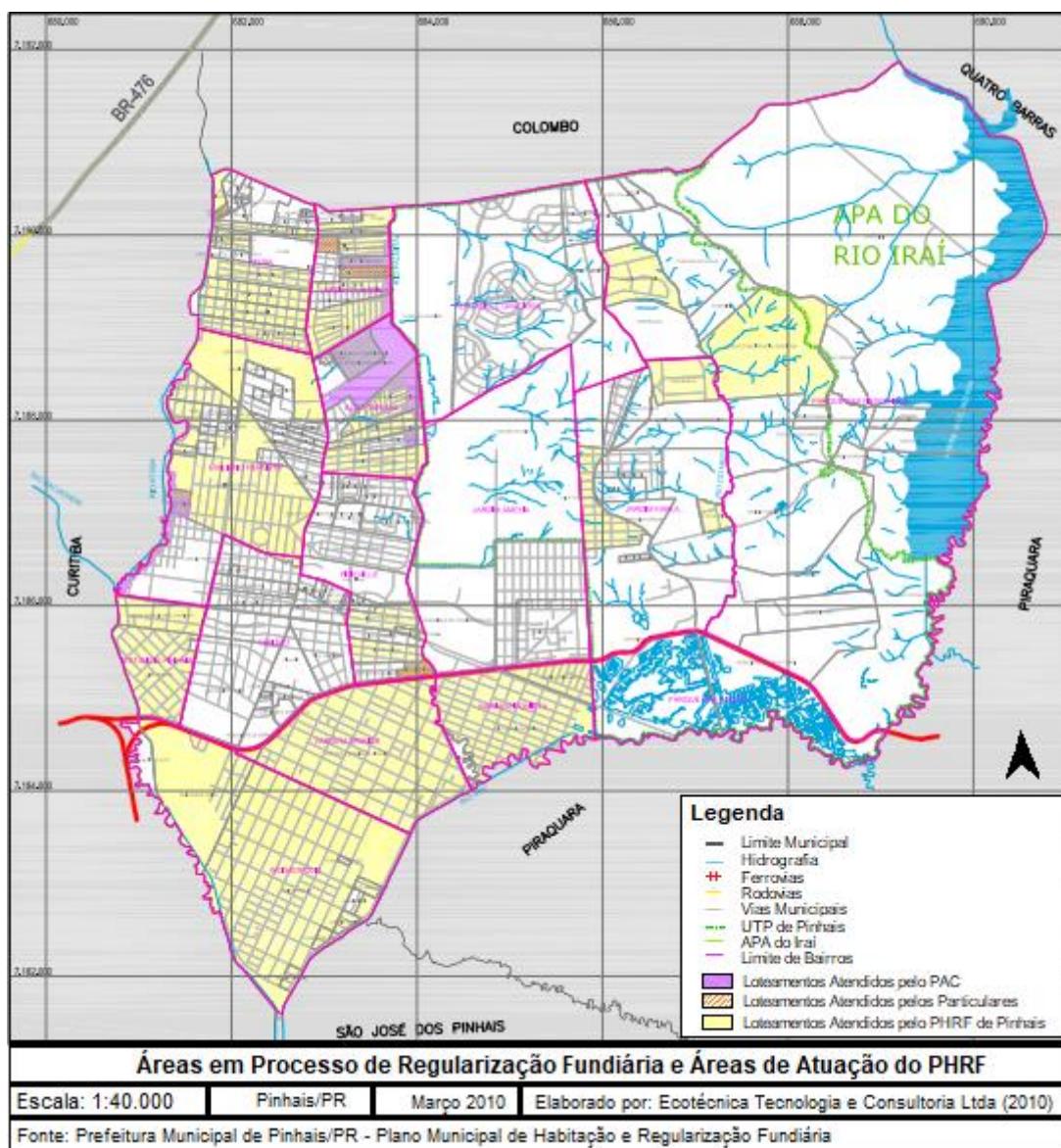
Segundo dados da Prefeitura de Pinhais, as políticas voltadas para o desenvolvimento habitacional do município tiveram início em 1998, com o Programa de Saneamento Ambiental da Região Metropolitana de Curitiba, em que:

[...] se concretizaram ações de relocação e recuperação ambiental às margens dos rios Atuba, Iraí e Palmital, originando o Conjunto Renato Bonilauri com 625 famílias relocadas e em 2000, 323 famílias do loteamento Sol Nascente tiveram suas moradias regularizadas. Atualmente, 593 famílias estão sendo regularizadas junto a Prefeitura. Os loteamentos beneficiados são: Sol Nascente II (106); Vila Governador (140); Parque Atuba (48); Vila União (162) e Vila Dignidade (137 famílias) (PINHAIS, 2010, p. 48).

Além disso, convênios com a Companhia de Habitação do Estado do Paraná (COHAPAR) e no âmbito do Governo Federal, o Programa Aceleração do Crescimento (PAC) e o Programa Minha Casa Minha Vida tiveram importante contribuição para o desenvolvimento urbano e as regularizações fundiárias do município (PINHAIS, 2010).

Na Figura 2, as áreas em cor roxa representam os loteamentos atendidos com recursos do PAC, as áreas que revelam maior extensão no mapa, na cor amarela, representam os loteamentos atendidos pelo Plano de Habitação e Regularização Fundiária de Pinhais – PHRF e, por fim, as áreas listradas são os loteamentos atendidos por particulares. A área atendida pelo Plano de Habitação e Regularização Fundiária de Pinhais – PHRF, que é o programa fundamental do município no que diz respeito às regularizações fundiárias, é residual, ou seja, em locais onde não incidem programas federais ou estaduais de regularização.

**Figura 2:** Áreas em processo de regularização fundiária e áreas de atuação do PHRF



**Fonte:** Prefeitura de Pinhais (2010). **Elaborado por:** Ecotécnica Tecnologia e Consultoria Ltda

Em 2010 foram finalizados o Diagnóstico e as Estratégias do Plano de Habitação e Regularização Fundiária de Pinhais (PHRF), tendo em vista a necessidade do município de se alinhar com as normativas federais, atualizando sua legislação sobre as questões fundiárias e urbanas, para que se tornasse apto a receber recursos federais do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS).

O Diagnóstico (PINHAIS, 2010) trouxe a situação do déficit habitacional do município à época de sua elaboração, dividindo-os em déficit habitacional quantitativo, que implica na substituição da moradia, num total de 3.452 moradias, e déficit habitacional qualitativo, moradias que possuem inadequações, mas não necessitam necessariamente serem substituídas, num total de 10.232

moradias. Dentre essas situações, estavam inclusas também casos de inadequações fundiárias, ocupações em Áreas de Proteção Permanente (APP) e áreas de risco.

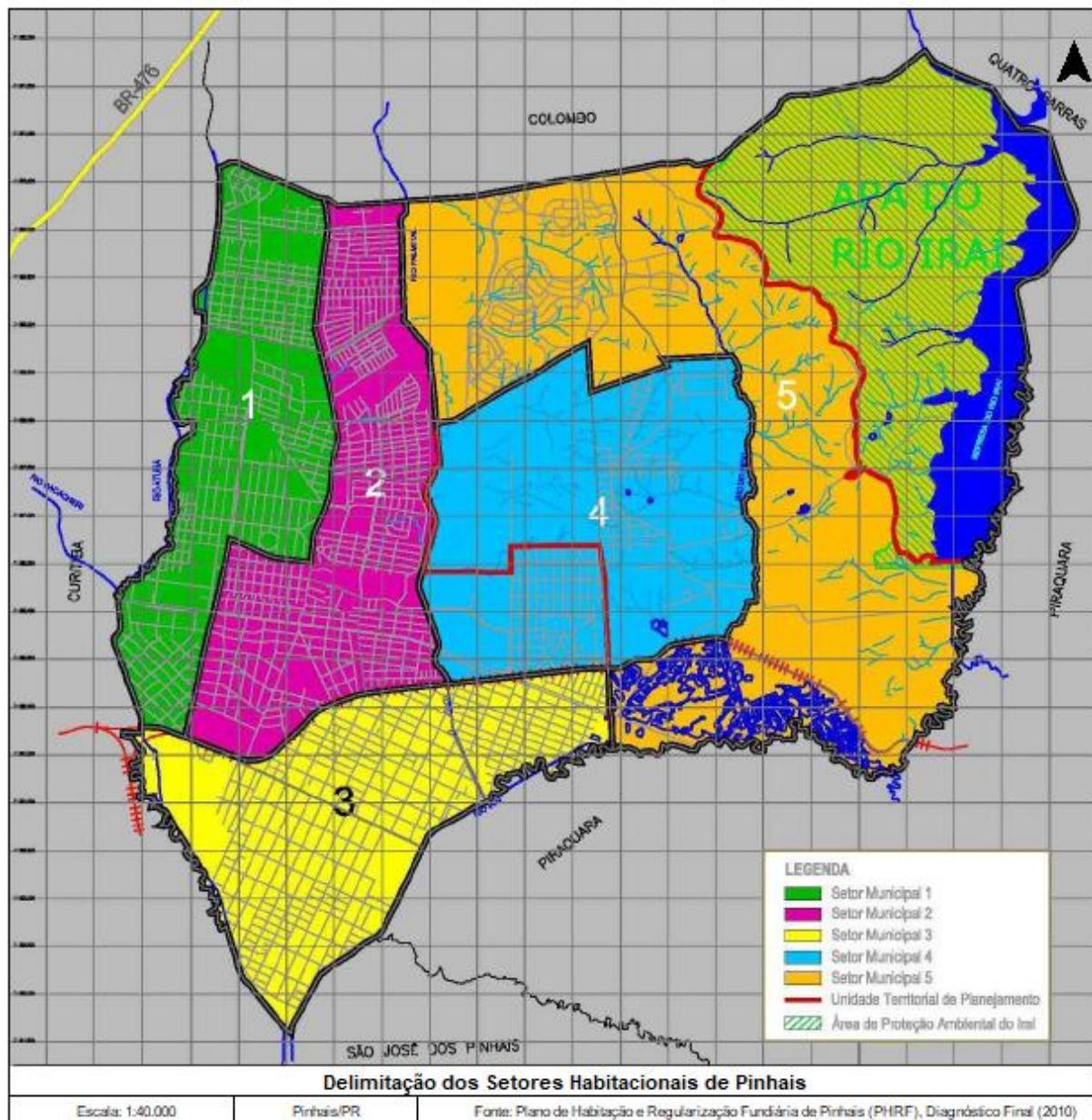
Também merece destaque os principais problemas enfrentados pelo município na efetivação de melhores condições de moradia:

O município apresenta um quadro grave de risco relacionado a enchentes e inundações, em razão do alto índice de urbanização presente em terrenos da planície de inundação marginal aos cursos inferiores dos rios Atuba, Palmital e Iraí, e do elevado contingente populacional passível de ser atingido. Do mesmo modo, a tendência de crescimento da urbanização nas porções de cabeceira do Rio Atuba, deve refletir no agravamento das situações de risco de inundações presentes no baixo curso do Atuba. (PINHAIS, 2010, p. 13)

Além disso, o diagnóstico (PINHAIS, 2010) apresentou uma divisão do município em cinco setores habitacionais, destacando as condições socioeconômicas das populações de baixa renda que seriam atendidas pelo PHRF.

A delimitação dos setores considerou a divisa dos bairros, as bacias hidrográficas (rios Atuba, Iraí, do Meio e Palmital), as áreas de abrangência dos Centros de Referência de Assistência Social (CRAS) e as características habitacionais [...] (PINHAIS, 2010, p. 66).

Figura 3: Delimitação dos setores habitacionais de Pinhais



**Fonte:** Plano de Habitação e Regularização Fundiária de Pinhais (PHRF). PINHAIS, (2010)

O setor habitacional 01 é composto pelos bairros Atuba, Emiliano Perneta e Estância Pinhais. Nesse setor, destacam-se as situações de ocupações irregulares em áreas de proteção permanente – APP e nas margens do Rio Atuba, sendo necessário em sua maior parte a realocação dessa população. Além disso, foi relatada a ausência de saneamento básico nestas áreas e riscos de enchentes. Conforme dados do Diagnóstico (PINHAIS, 2010), 62% dos moradores desse setor declararam ter ensino fundamental incompleto e apenas 23% recebia mais do que quatro salários mínimos.

O setor habitacional 02 contém os bairros Jardim Cláudia, Alto Tarumã, Pineville e Centro, destacando-se a falta de estruturação das vias e concentração de ocupações ao longo das APPs do Rio Palmital (PINHAIS, 2010). A grande maioria das ocupações em áreas de APPs eram passíveis de regularização e estavam previstas nos programas de regularização do Governo Federal (PAC). Em relação ao perfil socioeconômico da população, 48% havia concluído o nível médio e, no que diz respeito à renda, 41% declarou receber entre 2 a 3 salários mínimos e 41% de 1 a 2 salários mínimos. A Lei municipal nº 1.726, de 25 de abril de 2016 definiu como ZEIS áreas da Planta Palmital, que fazem parte deste setor, além disso, trouxe regras de parcelamento para execução do PAC na Vila Tiradentes (PINHAIS, 2010).

Os bairros Weissópolis, Vargem Grande e Maria Antonieta compõem o setor habitacional 03. Nesse setor há ocupações irregulares nas APPS dos rios Palmital, Atuba e Iraí e em trechos da linha férrea. Os dados da população de 2010 mostram que 61% possuíam ensino fundamental incompleto e 32% recebia de 1 a 2 salários mínimos e 29% de 2 a 3 salários mínimos. A maioria das ocupações instaladas em áreas irregulares (261) deveriam ser realocadas, conforme o Diagnóstico (PINHAIS, 2010, p. 84), sendo a menor parte (100) com possibilidade de regularização.

As Leis municipais nº 1.546, de 04 de julho de 2014, e nº 1.688, de 23 de novembro de 2015, delimitaram algumas áreas desse setor (Jardim Iraí/Jardim Pinhais e Jardim Triangulo/Fazenda Palmital, respectivamente) como ZEIS (PINHAIS, 2014, 2015).

O setor habitacional 04 é composto pelos bairros Jardim Amélia e Jardim Karla, destacando-se áreas precárias e vazios urbanos. A maior parte das ocupações irregulares foi apresentada como passível de regularização. O perfil socioeconômico dos moradores apresentava 37% da população com ensino médio completo e 42% que declararam receber de 1 a 2 salários mínimos (PINHAIS, 2010, p. 87). Em 2017 a Lei municipal nº 1.833 definiu lotes da planta Vila Amélia como ZEIS.

Por fim, o setor habitacional 05 é composto pelos bairros Alphaville Graciosa, Parque das Nascentes e Parque das Águas. Apresenta situações de irregularidade com ocupações ao longo da APP do Rio do Meio, além disso, grande parte de sua extensão é delimitada pela APA do Iraí (PINHAIS, 2010, p. 91). Destaca-se a existência de loteamentos aprovados, mas não implantados (Jardim Paraná I e II e Conjunto Residencial Graciosa). Nesse setor não foram feitos questionários, portanto, não há um perfil socioeconômico específico do setor habitacional.

Em todos os setores habitacionais foram aferidos casos de segregação socioespacial compulsória onde residem famílias em situações precárias que necessitam de programas de regularização fundiária ou realocação, nos casos das residências em APP.

As estratégias de ação (2010) resultantes do diagnóstico final e componentes do Plano de Habitação e Regularização Fundiária (PHRF) previram alguns programas norteadores das ações do poder público municipal para os próximos dez anos – período previsto para execução do PHRF –, são eles: transferência de famílias em áreas de risco e preservação permanentes, provisão habitacional, urbanização, melhoria habitacional, regularização fundiária, reordenamento de loteamentos não implantados, assistência técnica e, por fim, desenvolvimento institucional.

Após a elaboração do Plano de Habitação e Regularização Fundiária de Pinhais, foi promulgada uma série de leis a fim de regulamentar a política urbana municipal:

**Quadro 2:** Legislação urbanística de Pinhais

Lei nº	Objeto
1.232, de 30 de setembro de 2011	Altera a Lei Municipal nº 505, de 26 de dezembro de 2001 que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, estabelece objetivos, instrumentos e diretrizes para ações de planejamento no Município de Pinhais.
1.233, de 30 de setembro de 2011	Dispõe sobre o Zoneamento, o Uso e a Ocupação do Solo no Município de Pinhais.
1.234, de 30 de setembro de 2011	Dispõe sobre o parcelamento e remembramento do solo no Município de Pinhais.
1.235, de 30 de setembro de 2011	Dispõe sobre o Sistema Viário do Município de Pinhais.
1.236, de 30 de setembro de 2011	Dispõe sobre as normas que regulam a elaboração e aprovação de projetos, o licenciamento, a execução, manutenção e conservação de obras no Município de Pinhais e dá outras providências.
1.270, de 22 de dezembro de 2011	Institui a Política Municipal de Habitação e Regularização Fundiária de Pinhais.
1.550, de 16 de julho de 2014	Estabelece critério para avaliação imobiliária, institui alíquota zero para o imposto sobre transmissão inter vivos de bens imóveis – ITBI, para áreas que compõe o programa de regularização fundiária e dá outras providências.
1.551, de 16 de julho de 2014	Dispõe sobre parâmetros urbanísticos para imóveis inseridos em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS e para áreas objeto de regularização fundiária.
1.745, de 16 de junho de 2016	Dispõe sobre os parâmetros gerais para a alienação e outorga de concessão de direito real de uso para fins de moradia, a título oneroso, de imóveis de propriedade do Município e destinados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS, para a realização de política de habitação e de regularização fundiária.

Lei nº	Objeto
1.955, de 04 de abril de 2018	Dispõe sobre a regularização fundiária urbana de interesse específico – Reurb-E, e autoriza a alienação dos imóveis públicos com ocupação consolidada.

**Fonte:** PINHAIS, Legislação urbanística. Organizado pela autora.

Esse conjunto de leis veio atender às diretrizes constantes na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade, especialmente o Plano Diretor, que apresenta todos os instrumentos anteriormente citados, bem como, a partir das modificações efetuadas pela Lei nº 1.232, de 2011 (PINHAIS, 2011), passou a destacar a importância da função social da propriedade e da cidade.

A Lei municipal nº 1.550, de 2014, traz um instrumento importante para a concretização dos objetivos tanto do Plano Diretor como um todo como também do PHRF, pois as alterações nas alíquotas de impostos como o ITBI são imprescindíveis para efetivar a regularização fundiária para populações de baixa renda, que de outro modo não teriam condições de arcar com os valores exigidos para a regularização das documentações do imóvel.

A Lei municipal nº 1.745, de 2016, que prevê a alienação e outorga de concessão de direito real de uso para fins de moradia, não chega a abranger todas as funções previstas na Reurb-S, prevista na Lei Federal nº 13.465, de 2017, pois embora vincule as regularizações ao interesse social, é limitada aos imóveis de propriedade do município.

A atualização realizada nas legislações municipais a fim de atender à nova lei de regularização fundiária está expressa na edição da Lei nº 1.955, de 2018 (PINHAIS), que vem disciplinando a Reurb-E – possível para aqueles que não se enquadram nos requisitos da Lei nº 1.745, de 2018. No entanto, a legislação municipal não prevê, a princípio, as outras duas formas de regularização fundiária urbana previstas na Lei Federal nº 13.465, de 2017 – Reurb-S e Reurb-I.

Portanto, é possível inferir que o município cumpre quase integralmente, no que diz respeito à elaboração de legislações urbanas, as determinações constantes na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade, determinações essas que são imprescindíveis para a efetivação de uma política urbana inclusiva. Entretanto, o município carece de legislações que incluem as atualizações da Lei Federal nº 13.465/2017 em sua totalidade, mais especificamente, as possibilidades de Reurb-S e Reurb-I. Além disso, embora existam leis regulamentando algumas áreas do município como ZEIS, não há lei específica que explique quais os critérios gerais para se delimitar uma área como ZEIS.

O aparato legal do município tem demonstrado que busca cumprir com as exigências legais a nível federal, para reduzir as irregularidades da cidade, trazendo hipóteses de legalização da moradia face a irregularidades que impedem o pleno usufruto da propriedade com a segurança legal.

Nesse sentido, segundo informações da Prefeitura de Pinhais, até 20 de setembro de 2017, 1.200 famílias haviam sido contempladas com as regularizações de lotes, após o início do PHRF, estando em processo de regularização ainda 783 lotes:

Este trabalho coordenado pelo setor de Regularização Fundiária da Prefeitura teve início em 2010 e de lá pra cá mais de 1.200 famílias foram contempladas. Ainda há 783 lotes que estão em processo de regularização que atendem as comunidades: Santa Clara, Pedro Demeterco, Vila Governador, Sol Nascente, Sol Nascente II, Atuba, Dignidade, Fênix, Vila Mel e União (PINHAIS, 2017).

No entanto, destaca-se que, em que pese o arcabouço legal disponível para atuação do município e o diagnóstico efetuado da situação das irregularidades fundiárias, não há dados públicos disponíveis que comprovem o monitoramento das ações previstas no PHRF de 2010, que possibilitariam mensurar o alcance dos objetivos do Plano conforme o diagnóstico dos setores habitacionais de Pinhais. Ressalta-se que a previsão de monitoramento e avaliação de políticas públicas, além de ser essencial para averiguar sua efetividade, está prevista Lei nº 1.270, de 2011 (PINHAIS), e descrita nas estratégias do PHRF (PINHAIS, 2010).

Em contato com a equipe de Planejamento Urbano do município em novembro de 2020, foi informado que não há base de dados específica para monitoração das ações previstas no PHRF, entretanto, informaram a realização das seguintes ações:

- a) Construção de conjunto habitacional “Anésia”, com 17 unidades, realizadas com recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;
- b) 114 Concessões de uso para fins de moradia, a contar a partir de 2012, para famílias que ocupavam imóveis de propriedade do município, sendo espacialmente divididas da seguinte forma: 28 unidades no Portal da Serra, 37 unidades no Jardim Pinhais e Jardim Iraí; 28 no Jardim Triângulo, 4 em imóvel localizado na Rua Delfim Moreira e 17 unidades no Condomínio Residencial Anésia, sendo que esta última pode se confundir com a ação apontada no item “a”.

Isto demonstra que não ocorreu monitoramento das políticas propostas no PHRF por parte do poder público, o que pode implicar dificuldade de monitoração também por parte dos cidadãos, que acabam afastados de projetos que têm implicação urbanística na cidade. Por fim, resta evidenciado que a elaboração de legislações, por si só, não garante a implementação e execução de políticas públicas em sua totalidade.

## Considerações finais

Os avanços trazidos na legislação urbanística a partir da Constituição Federal de 1988 são de extrema relevância para a regularização das cidades e trazem mecanismos capazes de contribuir na redução das desigualdades sociais e da segregação socioespacial.

A legislação brasileira optou por dar aos municípios bastante autonomia quando se trata de política urbana, mas vincula, por vezes, o recebimento de recursos federais ao cumprimento das diretrizes previstas na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade (2001). Nesse sentido, o Município de Pinhais possui um Plano Diretor atualizado e demais legislações de apoio, imprescindíveis para a efetivação das políticas urbanas, além disso, o Plano de Habitação e Regularização Fundiária trouxe, em 2010, um importante diagnóstico da situação de irregularidades encontradas no Município.

Portanto, até 2019 Pinhais contava com inúmeras ferramentas legais para exercer uma efetiva modificação nas situações de irregularidades fundiárias, sendo possível observar aplicabilidade de tais ferramentas na elaboração de ZEIS e em eventuais processos de regularização fundiária realizados nos últimos anos.

Porém, não obstante a transformação do município seja manifesta e aparente efetividade para a mitigação de segregação social, nota-se que a ausência de mecanismo de monitoramento do PHRF é prejudicial para uma avaliação precisa do raio de alcance do plano e, portanto, da eficácia da política urbana ali prevista. A situação relatada demonstra que o município avançou no âmbito legislativo, embora a existência de parcisos dados de monitoração não permite afirmar que tal avanço se estendeu também para as regularizações fundiárias e para a aplicabilidade da legislação.

Considerando que as legislações componentes do Plano Diretor devem ser revistas em 2021, em razão do disposto no Art. 39, §3º, do Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001), e o prazo de dez anos previstos para execução do PHRF já se findou, caso haja a manutenção dessa política de regularização fundiária, será imprescindível a produção de novo diagnóstico da situação fundiária de Pinhais, possibilitando a análise da evolução do Plano trabalhado neste artigo ao longo de seus dez anos de vigência (2010-2020).

## Referências

ALFONSIN, B. O significado do Estatuto da Cidade para os processos de regularização fundiária no Brasil. In: ROLNIK, Raquel et. al. *Regularização fundiária sustentável: conceitos e diretrizes*. Brasília: Ministério das Cidades, 2007, p. 68-98.

ATLAS BRASIL. *Pinhais*. Disponível em: <[http://atlasbrasil.org.br/2013/pt/perfil\\_m/pinhais\\_pr#habitacao](http://atlasbrasil.org.br/2013/pt/perfil_m/pinhais_pr#habitacao)>. Acesso em: 19/02/2019.

BRASIL. *Constituição* (1988). Constituição da República Federativa do Brasil: promulgada em 5 de outubro de 1988. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm)>. Acesso em: 22/01/2019.

BRASIL. *Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979*. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6766.htm)>. Acesso em: 22/01/2019.

BRASIL. *Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001*. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm)>. Acesso em: 22/01/2019.

BRASIL. *Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. Código Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm)>. Acesso em: 22/01/2019.

BRASIL. *Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017*. Dispõe sobre a regularização fundiária e urbana. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm)>. Acesso em 19/02/2019.

CORRÊA, R. L. *O espaço urbano*. São Paulo: Ática, 1989.

DUARTE, F. *Planejamento Urbano*. Curitiba: IBPEX, 2007.

LEFEBVRE, H. *O Direito à Cidade*. São Paulo: Centauro, 2001.

HARVEY, D. *A Justiça Social e a Cidade*. São Paulo: Hucitec, 1980

HARVEY, D. *Cidades Rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana*. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

IBGE. *Panorama Pinhais*. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pr/pinhais/panorama>>. Acesso em: 01/02/2019.

NEGRI, S. M. *Segregação Sócio-Espacial: Alguns Conceitos e Análises*. Coletânea do Nossa Tempo, Ano VII – v. 8, nº 8, 2008, p.129-153.

PINHAIS. *Diagnóstico Final*. 2010. Disponível em: <[http://www.pinhais.pr.gov.br/urbanismo/planodiretor/uploadAddress/DIAGNOSTICO\\_FINAL-Parte1\[4393\].pdf](http://www.pinhais.pr.gov.br/urbanismo/planodiretor/uploadAddress/DIAGNOSTICO_FINAL-Parte1[4393].pdf)>. Acesso em: 24/02/2019.

PINHAIS. *Estratégias de Ação*. 2010. Disponível em: <[http://www.pinhais.pr.gov.br/urbanismo/planodiretor/uploadAddress/ESTRATEGIAS\\_DE\\_ACAO\[4370\].pdf](http://www.pinhais.pr.gov.br/urbanismo/planodiretor/uploadAddress/ESTRATEGIAS_DE_ACAO[4370].pdf)>. Acesso em: 24/02/2019.

PINHAIS. *Lei nº 1.232, de 30 de setembro de 2011*. Altera a Lei Municipal nº 505, de 26 de dezembro de 2001 que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a1/pr/p/pinhais/lei-ordinaria/2011/124/1232/lei-ordinaria-n-1232-2011-altera-a-lei-municipal-n-505-de-26-de-dezembro-de-2001-que-institui-o-plano-diretor-de-desenvolvimento-urbano-estabelece-objetivos-instrumentos-e-diretrizes-para-as-acoes-de-planejamento-no-municipio-de-pinhais?q=1232%2F2011>>. Acesso em 24/02/2019.

PINHAIS. *Lei nº 1.233, de 30 de setembro de 2011*. Dispõe sobre o zoneamento, o uso e a ocupação do solo no Município de Pinhais. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/pr/p/pinhais/lei-ordinaria/2011/123/1233/lei-ordinaria-n-1233-2011-dispoe-sobre-o-zoneamento-o-uso-e-a-ocupacao-do-solo-no-municipio-de-pinhais>>. Acesso em: 24/02/2019.

PINHAIS. *Lei nº 1.234, de 30 de setembro de 2011*. Dispõe sobre o parcelamento e o remembramento do solo no Município de Pinhais. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/pr/p/pinhais/lei-ordinaria/2011/123/1234/lei-ordinaria-n-1234-2011-dispoe-sobre-o-parcelamento-e-remembramento-do-solo-no-municipio-de-pinhais>>. Acesso em: 24/02/2019.

PINHAIS. *Lei nº 1.270, de 22 de dezembro de 2011*. Institui a política municipal de habitação e regularização fundiária de Pinhais. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/pr/p/pinhais/lei-ordinaria/2011/127/1270/lei-ordinaria-n-1270-2011-institui-a-politica-municipal-de-habitacao-e-regularizacao-fundiaria-de-pinhais>>. Acesso em: 24/02/2019.

PINHAIS. *Lei nº 1.550, de 16 de julho de 2014.* Estabelece critério para avaliação imobiliária, institui alíquota zero para o imposto sobre transmissão intervivos de bens imóveis –ITBI, para áreas que compõe o programa de regularização fundiária e dá outras providências. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a1/pr/p/pinhais/lei-ordinaria/2014/155/1550/lei-ordinaria-n-1550-2014-estabelece-criterio-para-a-avaliacao-imobiliaria-institui-aliquota-zero-para-o-imposto-sobre-transmissao-inter-vivos-de-bens-imoveis-itbi-para-areas-que-compoem-o-programa-de-regularizacao-fundiaria-e-das-outras-providencias>>. Acesso em: 24/02/2019.

PINHAIS. *Lei nº 1.551, de 16 de julho de 2014.* Dispõe sobre parâmetros urbanísticos para imóveis inseridos em zona especial de interesse social – ZEIS e para áreas objeto de regularização fundiária. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/pr/p/pinhais/lei-ordinaria/2014/156/1551/lei-ordinaria-n-1551-2014-dispoe-sobre-parametros-urbanisticos-para-imoveis-inseridos-em-zona-especial-de-interesse-social-zeis-e-para-areas-objeto-de-regularizacao-fundiaria?q=zona%20especial%20de%20interesse%20social>>. Acesso em: 25/07/2019.

PINHAIS. *Lei nº 1.546, de 04 de julho de 2014.* Dispõe sobre uso e ocupação do solo urbano, e novos parâmetros sobre o parcelamento do solo na Zona de Interesse Social que especifica e dá outras providências. Disponível em:

<<https://camarapinhais.atende.net/atende.php?rot=25040&aca=574&ajax=t&processo=processaAberturaPdf&ajaxPrevent=1550590460092>>. Acesso em 19/02/2019.

PINHAIS. *Lei nº 1.688 de 23 de novembro de 2015.* Dispõe sobre o zoneamento, o uso e a ocupação do solo urbano, e novos parâmetros sobre o parcelamento do solo na Zona de Interesse Social que especifica. Disponível em:

<<https://camarapinhais.atende.net/atende.php?rot=25040&aca=574&ajax=t&processo=processaAberturaPdf&ajaxPrevent=1550590487103>>. Acesso em: 19/02/2019.

PINHAIS. *Lei nº 1.726, de 25 de abril de 2016.* Dispõe sobre o zoneamento, o uso e a ocupação do solo urbano, e novos parâmetros sobre o parcelamento do solo na Zona Especial de Interesse Social que especifica. Disponível em:

<<https://camarapinhais.atende.net/atende.php?rot=25040&aca=574&ajax=t&processo=processaAberturaPdf&ajaxPrevent=1550590495736>>. Acesso em 19/02/2019.

PINHAIS. *Lei nº 1.745, de 16 de junho de 2016.* Dispõe sobre os parâmetros gerais para a alienação e outorga de concessão de direito real de uso para fins de moradia, a título oneroso, de imóveis de propriedade do Município e destinados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS, para a realização de política de habitação e de regularização fundiária. Disponível em: <<http://www.pinhais.pr.gov.br/urbanismo/FreeComponent501/content6074.shtml>>. Acesso em: 24/02/2019.

PINHAIS. *Lei nº 1.833, de 14 de junho de 2017.* Define como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS a área que especifica, estabelece parâmetros exclusivos para seu uso e ocupação, ficando o Poder Executivo autorizado a transferi-la ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e a aliená-la. Disponível em:

<<https://camarapinhais.atende.net/atende.php?rot=25040&aca=574&ajax=t&processo=processaAberturaPdf&ajaxPrevent=1550590377256>>. Acesso em: 19/02/2019.

PINHAIS. *Lei nº 1.955, de 04 de abril de 2018.* Dispõe sobre a regularização fundiária urbana de interesse específico - Reurb-E, e autoriza a alienação dos imóveis públicos com ocupação consolidada. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/pr/p/pinhais/lei-ordinaria/2018/196/1955/lei-ordinaria-n-1955-2018-dispoe-sobre-a-regularizacao-fundiaria-urbana-de-interesse-especifico-reurb-e-e-autoriza-a-alienacao-dos-imoveis-publicos-com-ocupacao-consolidada>>. Acesso em: 24/02/2019.

PINHAIS. Mais de 1.600 famílias já foram contempladas com a regularização de imóveis em Pinhais.

20 de setembro de 2017. Disponível em:

<<https://pinhais.atende.net/?pg=subportal&chave=68#/tipo/noticia/valor/5026>>. Acesso em:

10/02/2019.

PINHAIS. *Perfil*. Disponível em: <<https://pinhais.atende.net/#!tipo/pagina/valor/2>>. Acesso em: 10/02/2019.

SALLES, V. A. de P. Regularização fundiária. In: ROLNIK, Raquel et. Al. *Regularização fundiária sustentável: conceitos e diretrizes*. Brasília: Ministério das Cidades, 2007, p. 130 -188.

SCHEFFER, S. M. Cidades: características e política. In: SCHEFFER, Sandra M.; KAUCHAKJE, Samira. *Políticas públicas sociais: a cidade e a habitação em questão*. Curitiba: Intersaberes, 2017.

STF. *Lei de regularização fundiária é alvo de nova ADI no Supremo*. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/portal/cms/verNoticiaDetalhe.asp?idConteudo=367981>>. Acesso em: 31/01/2019.