**PORTARIA DE INSTAURAÇÃO**

**Procedimento Administrativo de acompanhamento de políticas públicas 01923.000.104/2020**

O MINISTÉRIO PÚBLICO DE PERNAMBUCO, por seu (sua) Promotor (a) de Justiça signatário (a), instaura o presente Procedimento Administrativo de acompanhamento de políticas públicas com o fim de investigar o presente:

OBJETO: Indução e acompanhamento de Políticas Públicas relativas à promoção e implementação da Regularização Fundiária (Lei nº. 13.465/2017) no Município de Olinda.

Resolve, assim, promover as diligências indispensáveis à instrução do feito, determinando, desde logo, a adoção das seguintes providências:

**1- Oficie-se ao Município de Olinda** solicitando informar:

a) sobre a existência de lei municipal específica ou outros marcos legais (Lei Orgânica Municipal, Plano Diretor) que tratem de medidas ou posturas de interesse local aplicáveis a projetos de regularização fundiária nos moldes da Lei nº. 13.465/2017 e, em caso positivo, indicá-los;

b) se existe um programa de regularização fundiária em sua legislação municipal, definindo os princípios, critérios de priorização, procedimentos administrativos e de aprovação, instrumentos que serão utilizados, instâncias de decisão etc, que esteja interligado diretamente com a política habitacional e com a política de ordenamento territorial;

c) se existe regulamentação municipal dos conceitos de núcleo urbano e núcleo urbano informal, de acordo com as peculiaridades locais;

d) se o Município regulamentou as seguintes questões, adequando a Lei nº. 13.465/2017 às peculiaridades locais:

d1) quais os documentos devem ser apresentados pelo legitimado junto ao Município;

d2) quais os formulários e informações sobre o imóvel ou sobre o interessado são necessários;

d3) qual órgão promoverá as notificações;

d4) quem aprova a Reurb;

d5) se a aprovação urbanística e ambiental é feita pelo mesmo órgão;

d6) se a aprovação é feita de forma individual ou colegiada (por uma comissão de Reurb);

d7) quem emite a Certidão de Regularização Fundiária e se é o mesmo órgão que a aprova.

d8) qual a (s) secretaria (s) ou órgão (s) ou comissão (ões) por onde se inicia o processo de Reurb;

d9) a divisão de competências da Reurb no âmbito dos órgãos municipais;

d10) os parâmetros considerados como de baixa renda para fins de Reurb S, quais os documentos hábeis para essa comprovação e qual o procedimento a ser adotado quando não for possível atestar a condição de baixa renda (art. 13 da Lei nº. 13.465/2017);

d11) criação de câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos (art. 34 da Lei nº. 13.465/2017);

d12) o projeto de regularização fundiária em si, bem como sua forma de apresentação (art. 36 da Lei nº. 13.465/2017);

d13) as normas relativas à responsabilidade pela implantação da infraestrutura bem como das compensações urbanísticas e ambientais na Reurb-E (art. 38 da Lei nº 13.465/2017), tais como parâmetros urbanísticos, trâmite do pedido, documentos que precisam ser apresentados pelas partes interessadas, garantia para a execução das obras de infraestrutura essencial e para condicionar a aprovação da Reurb-E;

d14) normas de financiamento da Reurb-S, como a criação de fundo específico ou aproveitamento do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social para tal fim (cujos recursos poderão ser oriundos de diversas fontes, tais como: repasse de recursos federais/estaduais, de alienação e imóveis no âmbito dos processos de regularização fundiária de imóveis públicos municipais, de compensações urbanísticas e ambientais, de multas aplicadas aos promotores dos parcelamentos do solo ilegais, de transferência do direito de construir, operações urbanas consorciadas e consórcios imobiliários;

d15) normas de financiamento da Reurb-E, que será custeada pelos beneficiários e promotores de parcelamentos irregulares, com a previsão de valores/custos, levando em conta não apenas os critérios espaciais da área regularizanda, mas também as características e recortes socioeconômicos dos beneficiários envolvidos;

d16) possibilidade de isenção do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis *Inter Vivos* (ITBI ou ITIV), a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, no âmbito da regularização fundiária urbana de interesse social, eliminando mais um dos empecilhos ao processo;

d17) detalhamento dos instrumentos da Reurb, sobretudo a concessão de direito real de uso, a doação e a venda;

d18) aspectos da concessão de direito real de uso, observando-se o seguinte:

- gratuidade nas hipóteses de Reurb-S e onerosa, nas de Reurb-E;

- prazo mais amplo nas hipóteses de concessão de direito real de uso por tempo determinado;

- na Reurb-S, estabelecimento de cláusula com previsão de que o imóvel é para uso preponderante de moradia, sendo a mudança de uso uma das hipóteses de rescisão;

d19) a venda de imóveis nas hipóteses de Reurb, ressaltando que alguns municípios condicionam a alienação à autorização do Município ou Estado, sendo importante não proibir a venda, mas sim condicionar que aquele que adquiri o imóvel se adeque aos parâmetros da política habitacional do ente federativo (art 98 da Lei nº. 13.465/2017);

d20) a doação, com estabelecimento dos critérios para sua utilização, bem como possíveis ônus do donatário (beneficiário da doação), quando houver;

d21) outros instrumentos que o ente municipal reputar prioritários de sua política urbana, bem como critérios para utilização de cada um deles.

2 – **Oficie-se ao Governo do Estado de Pernambuco**, solicitando informar:

a) se possui programas próprios de regularização fundiária urbana, prevendo os órgãos estaduais vinculados à política fundiária, o público alvo a quem se destina, as condições de acesso, a forma de prestação dos respectivos serviços, bem como o formato das parcerias dom os Municípios e seus órgãos;

b) quais os conjuntos habitacionais construídos pelo Estado no Município de Olinda que necessitam de regularização fundiária;

c) se concede assistência técnica diretamente, ou por meio de repasse de recursos ao Município de Olinda, para a implementação de projetos de regularização fundiária;

d) se existem projetos de urbanização e saneamento básico promovidos pelo Estado de Pernambuco no Município de Olinda que necessitem de regularização fundiária;

e) se há regulamentação quanto ao procedimento de aprovação dos estudos técnicos ambientais na Reurb, consoante disposto no art. 12, § 4º da Lei nº. 13.465/2017, com a descrição dos documentos que deverão ser apresentados pelos interessados e o órgão responsável pela análise.

f) se há regulamentação da Reurb quanto à atividade cartorial, por meio de provimentos emitidos pelo Tribunal de Justiça do Estado

g) se há regulamentação de fundos específicos destinados a compensar, total ou parcialmente, os custos com os registros efetuados no âmbito da regularização fundiária urbana de interesse social (Reurb-S), em obediência ao art. 73, parágrafo único da Lei nº. 13.465/2017;

h) se há normas relativas à isenção tributária do Imposto de Transmissão *Causa Mortis* e Doação (ITCMD), nos casos de doação dos imóveis no âmbito da Reurb-S, a fim de agilizar os processos e reduzir potenciais conflitos e/ou entraves;

3 - **Após resposta de quaisquer das diligências acima, volte-me com vista para novas deliberações.**

Cumpra-se.

Olinda, data.

**XXXXX**

Promotor (a) de Justiça