



MP 759/2016 combate irregularidade fundiária e dá segurança jurídica

10/02/2017

A irregularidade fundiária continua sendo uma situação que demanda novas medidas de enfrentamento, havendo dúvidas quanto à eficácia da legislação existente. Ainda existe um número elevado de áreas que necessitam de regularização no Brasil, situação que propicia insegurança jurídica, tanto para o sistema registral quanto para os ocupantes das áreas. Essa irregularidade confina os cidadãos em uma teia de insegurança jurídica quanto à ocupação e às transações que têm por objeto bens imóveis.

A Medida Provisória 759/2016, publicada no dia 23 de dezembro de 2016, veio para amenizar os problemas existentes em relação à regularização fundiária no país. Dispõe, em sua ementa, sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal. Institui, ainda, mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União.

A medida provisória traz dispositivos inovadores, como o conceito de informalidade tratado como núcleo urbano informal, a legitimação fundiária, a desburocratização dos procedimentos de aprovação e registro, além da criação do direito de laje.

O conteúdo de núcleo urbano informal engloba as moradias que possuem sua localidade em áreas com possibilidade de regularização fundiária. Enquadram-se, portanto, as ocupações ordenadas, desordenadas e clandestinas irregulares, divididas em duas modalidades: Reurb-S, de interesse social, que visa atender a população de baixa-renda; e Reurb-E, de interesse específico, aplicável a núcleos urbanos informais habitados por população não denominada como de baixa renda.

Entre os legitimados a requerer a Reurb, estão: a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta; os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana; os proprietários, loteadores ou incorporadores; a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficiente; e o Ministério Público.

As pessoas físicas de baixa renda, preenchendo os requisitos legais, poderão requerer a transferência de propriedade diretamente ao cartório de registro de imóveis, de forma gratuita. A transferência gratuita, entretanto, somente poderá ser concedida uma vez por beneficiário. Os cartórios serão compensados pela gratuidade, futuramente, através de fundo criado para este fim. A Reurb-E, por sua vez, não se beneficiará da gratuidade.

De uma forma geral, os procedimentos administrativos relacionados ao registro de áreas irregulares passaram a ser facilitados.

A regularização poderá ser realizada, ainda, em imóveis que se situam na zona rural, contando que o núcleo informal possua ocupação e destinação urbana, tal como ocorre em conjuntos habitacionais promovidos pelo Poder Público. Com essa disposição, cada unidade terá uma matrícula própria e o imóvel será valorado.

A legitimação fundiária, por sua vez, inova a forma de registrar, substituindo o processo usual de regularização de título por título, por um reconhecimento de aquisição originária de propriedade, com cadastro aprovado pelo Poder Público.

Outra grande novidade, e que vem ao encontro da necessidade global de celeridade e rapidez na efetuação dos atos indispensáveis, é o sistema de registro de imóveis eletrônicos. Tal como descrito no teor da medida provisória, o procedimento administrativo e os atos de registros decorrentes da regularização fundiária urbana serão feitos, preferencialmente, por meio eletrônico. O sistema de registro de imóveis eletrônico será implementado e operado, em âmbito nacional, pelo operador nacional do sistema de registro de imóveis eletrônico (ONR), que será organizado como pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos. A constituição do ONR ficará a cargo do Instituto de Registro de Imóveis do Brasil. Será ele o responsável por elaborar o estatuto, no prazo de cento e oitenta dias, que será submetido à aprovação por meio de ato da corregedoria nacional do conselho nacional de justiça. Verificamos, assim, a importância dos cartórios na efetivação de medidas importantes trazidas pela MP 759/2016.

Merece destaque a consagração do direito real de laje na MP 759/2016, que consiste na possibilidade de que mais de uma unidade habitacional seja construída numa mesma área e que, caso o proprietário ceda o terreno, cada morador de unidade terá uma escritura individual. O texto de lei especifica, claramente, que o direito de laje enquadra o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, com unidade imobiliária autônoma. O direito real de laje passa a fazer parte do nosso Código Civil, na forma do artigo 1.510-A.

Era o que cabia pontuar.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2017-fev-10/mp-7592016-combate-irregularidade-fundiaria-seguranca-juridica/>