

A nova Medida Provisória Nº 759/2016 e seus reflexos no Registro de Imóveis *João Pedro Lamana Paiva*

O Diário Oficial da União do dia 23/12/2016 publicou a Medida Provisória nº 759, de 22/12/2016, dispondo sobre as regularizações fundiárias rural e urbana, sobre a regularização fundiária da Amazônia Legal, instituindo mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União, dispondo também sobre normas de interesse do registro eletrônico no país.

A regularização imobiliária sempre foi uma das bandeiras de luta do IRIB e recebemos, com alegria, a publicação da MP nº 759, que abandona a forma e os conceitos trazidos pela Lei nº 11.977/2009, uma vez que revoga completamente o seu capítulo III, adotando um novo modelo de regularização tanto urbana como rural.

A Regularização Fundiária Urbana – Reurb contempla duas modalidades: de interesse social e de interesse específico. A regularização de interesse social conta com uma série de isenções de emolumentos, e os investimentos de infraestrutura necessários para sua realização serão feitos pelo Poder Público. Já a de interesse específico não conta com isenção de emolumentos, e os investimentos são realizados pelo interessado na regularização.

A nova MP instituiu também a legitimação fundiária como forma originária de aquisição do direito real de propriedade, conferido por ato discricionário do Poder Público àquele que possuir, como sua, área pública ou privada que constitua unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado. Esse novo instituto, na prática, limitará em muito o instituto da legitimação de posse que, pela legislação anterior, era uma fase obrigatória para a aquisição da propriedade pela regularização fundiária.

Outra novidade interessante da nova norma foi a instituição do “direito real de laje”, que consiste na possibilidade de coexistência de unidades imobiliárias autônomas de titularidades distintas. Assim, o dono do terreno, público ou privado, poderá ceder a superfície para que terceiro edifique unidade distinta. Esse instituto já é utilizado na Espanha.

As disposições relativas ao registro eletrônico, trazidas pela Medida Provisória, consolidam a política que o IRIB vem desenvolvendo por meio da instituição da Coordenação Nacional das Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados do Registro de Imóveis e de seu Comitê Gestor, que têm executado amplo trabalho de coordenação e gestão administrativa do grande sistema de registro eletrônico formado pelas Centrais já instaladas ou que se encontram em instalação, no território nacional, e que surgiu naturalmente, como uma exigência para a viabilização do registro eletrônico brasileiro, que precisa contar com um órgão coordenador central.

As novas disposições de natureza legal da MP nº 759/2016 instituem o Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico – ONR, que deverá ser organizado como

pessoa jurídica de direito privado, tendo seu estatuto elaborado pelo IRIB e submetido à aprovação da Corregedoria Nacional do CNJ, cabendo-lhe também a função de agente regulador do ONR, zelando pelo cumprimento de seu estatuto.

Dessa forma, como a Coordenação Nacional já vem operando e normatizando dentro dessa realidade, será bastante singela a criação do Operador Nacional de Registro – ONR como pessoa jurídica de direito privado, pois ela resultará da transformação desse modelo já em operação e que vem acumulando toda a experiência dessa rica atividade a seu cargo.

Gostaria de cumprimentar, em nome do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB, os colegas que ajudaram a constituir essa MP. Parabéns!

Porto Alegre, 23 de dezembro de 2016

Fonte: Presidência do IRIB