

A NOVA MEDIDA PROVISÓRIA Nº 759/2016 E SEUS REFLEXOS NO RI

João Pedro Lamana Paiva¹

O Diário Oficial da União do dia 23.12.2016 publicou a Medida Provisória nº 759, de 22.12.2016, dispondo sobre a regularização fundiária 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.

Em termos de regularização fundiária, a MP abandona a forma e os conceitos trazidos pela Lei nº 11.977/2009, uma vez que revoga completamente o seu capítulo III, bem como o capítulo XII da Lei nº 6.015/1973, adotando um novo modelo de regularização tanto urbana como rural, como se toda a experiência anterior de regularização tivesse sido um grande equívoco para o país.

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 que sejam necessários para sua realização serão feitos pelo Poder Público, ao passo que 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, que é conferida por ato discricionário do Poder Público àquele que possua, 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, que somente depois de cinco anos de seu registro na matrícula era concedida com base na usucapião especial urbana.

Pelo que podemos verificar (ainda estamos estudando a norma), a Regularização Fundiária que pela legislação revogada envolvia o RI e a Administração Pública na sua realização, agora, devido a um novo critério, vai conduzir a Regularização Fundiária basicamente por atuação de iniciativa de órgãos da Administração Pública, não dispensando, entretanto, a busca de soluções consensuais com os beneficiários, para a realização dos projetos.

¹ Presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB, Vice-Presidente do Colégio Registral do Rio Grande do Sul e Oficial Titular do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre.

Assim, o RI vai entrar somente como um coadjuvante, recebendo o trabalho que os órgãos da Administração realizarem e arbitrarem, o que vai chegar ao RI, basicamente, sob a forma de um título (que apresentará novas singularidades), que é a tal de Certidão de Regularização Fundiária (CRF), podendo, ainda ser usados outros instrumentos que outorguem direitos reais (ver art. 38).

Outra novidade interessante da nova norma foi a instituição do “direito real de laje”, procedimento similar ao direito de superfície, figura jurídica que consiste na possibilidade de coexistência, num mesmo espaço, de unidades imobiliárias autônomas de titularidades distintas, conforme art. 1.510-A do Código Civil. Assim, o dono do terreno, público ou privado, poderá ceder a superfície ou o subsolo, para que terceiro edifique outra unidade. Como se pode ver, esse será um processo simples de ampliação da propriedade, mas as sobrelevações sucessivas dependerão de edição de legislação municipal. Instituto semelhante já é de uso tradicional na Espanha, potencializando a ocupação do espaço já urbanizado nas cidades.

As disposições relativas ao registro eletrônico, trazidas pela Medida Provisória, consolidam a política que o IRIB vem desenvolvendo através da instituição da Coordenação Nacional das Centrais de Serviços Eletrônicos Compartilhados do Registro de Imóveis e de seu Comitê Gestor, que já vem desenvolvendo um 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 regras com força de lei, estabelecidas pela 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, sem fins econômicos, tendo seu estatuto elaborado pelo IRIB e submetido à aprovação da Corregedoria Nacional do CNJ, cabendo a esta última 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 construir essa MP. Parabéns!

Porto Alegre, 28 de dezembro de 2016