

Título: MP 759 e a REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Autora: Alini Masson – OAB/SC 38.145

Especialista em Direito Ambiental e Urbanístico pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais – PUC/MINAS

Editada em meados de dezembro de 2016, a Medida Provisória 759, traz inovações na Política de Regularização Fundiária Urbana.

Com o objetivo de regularizar a posse e a propriedade de áreas ocupadas irregularmente ou clandestinamente, a MP instituiu normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana – Reurb.

São passíveis de regularização fundiária parcelamentos do solo, conjuntos habitacionais ou condomínios horizontais, verticais ou mistos, ainda que localizados em zonas rurais, com finalidades comerciais ou residenciais.

Criada sob as modalidades de Reurb de Interesse Social – Reurb-s, e Reurb de Interesse Específico – Reurb-E, a Medida Provisória dispensa as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como outros parâmetros urbanísticos e edílios.

Numa análise superficial é possível verificar que a dispensa das exigências acima citadas, vão de encontro as legislações federais e estaduais que tratam sobre o parcelamento do solo, e aos Planos Diretores, concebidos sob a forma de instrumento de política urbana capazes de promover o crescimento e a ocupação ordenada das cidades.

A competência para processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária ficaram a cargo dos municípios e do Distrito Federal, os quais também são legitimados para requerer a Regularização Fundiária Urbana, juntamente com os demais legitimados enumerados no artigo 20, da Medida Provisória.

A legitimação fundiária consiste em forma originária de aquisição do direito real de propriedade, o que significa; que o legitimado, adquire a unidade imobiliária com destinação urbana devidamente regularizada, livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando essas disserem respeito ao próprio legitimado.

A MP também alterou o Código Civil, para incluir no rol dos direitos reais, o direito a concessão de direito real de uso e a laje.

O direito de laje consiste na possibilidade de coexistência de unidades imobiliárias autônomas de titularidades distintas situadas em uma mesma área, e somente se aplica em casos onde fique constatada a impossibilidade de individualização dos lotes, a sobreposição ou a solidariedade de edificações ou terrenos.