



Opinião: As mudanças criadas pela MP da regularização fundiária

O governo encerrou o ano de 2016 apresentando uma série de medidas provisórias a serem analisadas pelo Congresso Nacional. Dentre elas destaca-se a MP 759/2016, que propõe, entre outras medidas, a regularização fundiária rural e urbana.

Na justificativa para a apresentação da MP 759/2016, assinada pelos ministérios das Cidades e do Planejamento e pela Casa Civil, é destacada a existência de diversas disposições de hierarquia diferentes versando sobre a regularização fundiária, o que prejudicava o processo, havendo a necessidade de equalizar as normas sobre a regularização fundiária.

Pretende-se, ainda, preencher lacunas sobre a temática e modernizar os dispositivos vigentes, adaptando-os à realidade fática atual.

Durante a sua tramitação, em razão do caráter polêmico da matéria, diversas audiências públicas ocorreram com o intuito de debater a medida, dividindo opiniões entre os convidados quanto à sua aprovação ou rejeição. Por fim, a MP 759/2016 foi aprovada, sem surpresas, com intensas alterações pelo Congresso Nacional.

Vejam algumas das modificações feitas ao texto original.

No tocante à área rural que poderá ser regularizada, as alterações possibilitam a regularização de áreas contínuas acima de 1 módulo fiscal e até o limite de 2.500 hectares. No texto inicial, esse limite era de até 15 módulos fiscais e não superiores a 1.500 hectares.

Ainda sobre a regularização rural, o texto aprovado ampliou o número de beneficiários do processo ao alterar a data-limite de participação para 22 de julho de 2008, enquanto na legislação atual essa data se refere à 1º de dezembro de 2004.

Destacam-se também alterações na venda direta de imóveis da União, possibilitando que a regra vigente sobre a permissão de venda direta de imóveis residenciais da União ou de suas empresas na Amazônia Legal seja aplicada a imóveis rurais que tenham no máximo 2.500 hectares e ocupados por pelo menos cinco anos. Com as alterações atuais, essa disposição pode ser aplicada nas ocupações posteriores a 22 de julho de 2008 — no texto inicial, essa data também estava prevista para 1º de dezembro de 2004.

A definição de baixa renda para fins de isenção do pagamento de foros, taxas de ocupação e laudêmos é alterada, acrescentando ao responsável o requisito de não deter posse ou propriedade de bens ou direitos passíveis de declaração no Imposto de Renda. Atualmente, basta o indivíduo possuir renda familiar mensal igual ou inferior a cinco salários mínimos.



Já em relação às disposições ligadas ao desmatamento, excluiu-se a regra que possibilita a resolução do título de domínio ou do termo de concessão, revertendo a área em favor da União, caso haja constatação de desmatamento irregular em áreas de preservação permanente ou de reserva legal durante a vigência de cláusulas resolutivas, após o devido processo administrativo.

No que se refere à transferência de titularidade para pessoas físicas estrangeiras, dispensa-se a necessidade de autorização do presidente da República em relação aos terrenos com até 1.000 metros quadrados, situados dentro da faixa de 100 metros ao longo da costa marítima, também se aplicando esse dispositivo aos processos de transferência protocolados na Secretaria do Patrimônio da União até o dia 22 de dezembro de 2016 — um dia antes da edição da medida provisória.

Permanece como avanço na MP 759/2016 o direito real de laje, que contempla, nos termos do texto aprovado pelo Congresso Nacional, o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma. Esse direito é adquirido por meio de concessão, pelo proprietário, da superfície de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

Com relação aos procedimentos registrares, mantém-se o direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrares relacionados à Reurb de Interesse Social, com ressarcimento aos cartórios, no texto atual, por fundos específicos a serem criados e regulamentados pelos estados.

A MP 759/2016 segue para sanção presidencial, havendo a possibilidade de veto às novas disposições.

Date Created

12/06/2017