



REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NA MEDIDA PROVISÓRIA 759/2016

A função social da propriedade, tanto urbana quanto rural, é uma das grandes conquistas do povo na Constituição de 1988. No Brasil, a propriedade ainda é privilégio de poucos e os conflitos fundiários ceifam muitas vidas no campo e na cidade. As regras para a regularização fundiária urbana e rural são importantes instrumentos para a garantia de efetivação do mandamento constitucional de função social da propriedade, seja ela pública ou privada. Pode-se afirmar, sem exagero, que essas regras são importantes para a realização de outros direitos e garantias fundamentais: a moradia, o trabalho, o transporte, o lazer, a saúde, a educação.

A MP 759/2016, editada em 23 de dezembro de 2016, coloca-se como o marco zero da Regularização Fundiária Urbana, desconSIDERANDO a evolução histórica da legislação federal de regulamentação da Política Urbana, especialmente o Estatuto da Cidade, bem como todo o histórico da regularização fundiária no país, que foi consubstanciado no capítulo III da Lei 11.977/09, de vida curtíssima. A MP não dialoga com o importante aprendizado do conjunto de experiências recentes da reforma fundiária, especialmente a operacionalização pelos Municípios da Lei 11.977. Essa operacionalização vinha acontecendo à custa de muito investimento público em formação e capacitação técnica e na elaboração dos planos de regularização.

Não se pode afirmar que a MP 759/2016 prima pela clareza na disposição dos temas, há uma dispersão de assuntos. Procedimentos de Registro Imobiliário estão presentes nas Disposições Gerais do Processo Administrativo e não no Procedimento de Registro. A inovadora legitimação fundiária ou o direito de laje não estão claramente vinculados aos procedimentos de regularização fundiária. Acrescente-se a isso, a quantidade de temas que deverão ser regulamentados posteriormente, nos âmbitos federal e local. Não se trata de detalhe, ou apego à boa técnica legislativa, mas necessidade de produzir um normativo aplicável no país inteiro, considerando as diferentes capacidades administrativas e técnicas.

A MP 759/2016 foi apresentada ao país num contexto de pouca participação e sem considerar que há um ordenamento jurídico que rege as questões urbanísticas no Brasil. Não há como se estabelecer novos regramentos para o urbano atropelando essa realidade legal, construída coletivamente desde a Constituição de 1988. A regularização fundiária não é disciplina de direito imobiliário, mas de direito urbanístico. Seu objetivo não é produzir propriedade, mas gerar cidades.

Brasília-DF, 22 de fevereiro de 2017

Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil – CAU/BR
Instituto de Arquitetos do Brasil – IAB
Federação Nacional dos Arquitetos e Urbanistas – FNA
Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura – ASBEA
Associação Brasileira de Ensino de Arquitetura e Urbanismo – ABEA
Associação Brasileira de Arquitetos Paisagistas – ABAP
Federação Nacional dos Estudantes de Arquitetura e Urbanismo – FeNEA