



MUDANÇAS NA LEGISLAÇÃO FACILITAM A OBTENÇÃO DO REGISTRO DE PROPRIEDADE NAS ÁREAS RURAL E URBANA

UM LUGAR PARA CHAMAR DE SEU

JOSÉ ALBERTO RODRIGUES*

A regularização das terras e dos imóveis no Brasil e toda a burocracia necessária para receber o título de uma propriedade são impedimentos para que muitos brasileiros sejam os donos, de fato, de seu pedaço de chão. A debilidade da governança de terras no Brasil passa, principalmente, pela falta de um cadastro integrado e pela insegurança jurídica; já a regularização está intimamente ligada à falta de registro para a garantia da propriedade. Novas regras que facilitam a obtenção da matrícula da propriedade no cartório de registro de imóveis nas áreas urbana e rural foram promulgadas no ano passado e, consequentemente, movimentam o mercado imobiliário.

De acordo com o professor Bastiaan Reydon, coordenador do Grupo de Governança de Terras da **Unicamp**, é preciso a elaboração de um cadastro das terras mais preciso no país e a aplicação das leis vigentes, principalmente nas zonas rurais. "Quando vamos fazer qualquer ação, elaboramos uma lista para nos guiar. Com o cadastro é o mesmo. O mapeamento é fundamental para identificar onde estão e de quem são as terras. Isso ajuda muito, também, na detecção de áreas

desmatadas. Um bom cadastro deve ser bem georreferenciado, contribuindo para uma melhor aplicação dos direitos vigentes", comenta o professor.

Esse trabalho pode ser realizado para buscar a formalização dos imóveis junto aos cartórios de registro. "Esses bons resultados também servirão para que sejam propostas aos órgãos governamentais mudanças na legislação para facilitar as regras e os procedimentos de regularização fundiária no país."

A Lei 13.465, sancionada em 2017, vem auxiliando muitas pessoas no que diz respeito à regularização fundiária rural e urbana no país, além da criação do direito real de laje. O professor destaca que a lei tem avanços importantes, considerando que a legislação anterior sobre usucapião extrajudicial previa que somente com a manifestação do antigo proprietário seria possível a permissão para a regularização de terras abandonadas ou ocupadas há muitos anos. "Muitas vezes, ninguém encontrava o proprietário da terra e não havia a possibilidade de regularização. Com a nova legislação, agora, basta que o antigo dono não se manifeste para que o processo tenha continuidade, culminando com a cessão do título de propriedade", explica Reydon.

MENOS BUROCRACIA Para Adriano Manetta, vice-presidente das Loteadoras da Câmara do Mercado Imobiliário e Sindicato das Empresas do Mercado Imobiliário de Minas Gerais (CMI/Secovi-MG), a mudança legislativa fez com que o procedimento seja mais rápido e menos burocrático. "A iniciativa vai valorizar o imóvel de muitos cidadãos, uma vez que resgatará propriedades que atualmente se encontram fora do mercado imobiliário."

Adriano Manetta explica que o Brasil tem mais de 60% dos seus imóveis urbanos com alguma irregularidade fundiária. "O mercado imobiliário é dividido entre mercado formal e informal. Hoje, muitas pessoas se encontram nesse mercado informal, no qual não se tem segurança e nem todas as documentações. Quando se promove uma regularização, você tira esse público da informalidade e sua casa vira patrimônio", ressalta.

Além disso, a lei permite que mais de uma unidade habitacional seja construída numa mesma área, os famosos puxadinhos. Ou seja, quem morar no primeiro andar de uma residência terá uma matrícula, e quem morar no segundo, outra. Assim, o dono do terreno poderá vender para outra pessoa o direito de construção de

uma laje no imóvel, desde que a legislação urbanística da cidade e o projeto do imóvel permitam esse tipo de construção. "Essa inclusão na lei seguiu um caminho único. Ela partiu dos nossos costumes para se efetivar e regularizar plenamente", comenta Adriano Manetta.

Para o professor Bastiaan Reydon, a perspectiva de resultados práticos é positiva para o mercado imobiliário, em especial os ajustes ao instituto do usucapião extrajudicial e as questões que envolvem o direito de laje. "Essa legislação, além de trazer benefícios para a área rural, vem mobilizando o mercado de terras. E é uma demanda que certamente vai gerar uma concentração que trará benefícios para o mercado imobiliário com a chegada de novas pessoas para o mercado formal", pontua.

O vice-presidente das Loteadoras afirma que é uma lei com muitos instrumentos. "A lei colocou os municípios no papel de protagonista, já que são eles os grandes reguladores. Por isso é importante a eficácia dos municípios em abraçar e colocar em práticas as novas diretrizes", finaliza.

* Estagiário sob a supervisão da editora Teresa Caram