

# **I ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI**

## **DIREITO AMBIENTAL E SOCIOAMBIENTALISMO I**

**JOSÉ FERNANDO VIDAL DE SOUZA**

**NORMA SUELI PADILHA**

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte deste anal poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

#### **Diretoria – CONPEDI**

**Presidente** - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC – Santa Catarina

**Vice-presidente Centro-Oeste** - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG – Goiás

**Vice-presidente Sudeste** - Prof. Dr. César Augusto de Castro Fiuza - UFMG/PUCMG – Minas Gerais

**Vice-presidente Nordeste** - Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS – Sergipe

**Vice-presidente Norte** - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa – Pará

**Vice-presidente Sul** - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos – Rio Grande do Sul

**Secretário Executivo** - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Napolini - Unimar/Uninove – São Paulo

#### **Representante Discente – FEPODI**

Yuri Nathan da Costa Lannes - Mackenzie – São Paulo

#### **Conselho Fiscal:**

Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM – Rio de Janeiro

Prof. Dr. Aires José Rover - UFSC – Santa Catarina

Prof. Dr. Edinilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP – São Paulo

Prof. Dr. Marcus Firmino Santiago da Silva - UDF – Distrito Federal (suplente)

Prof. Dr. Ilton Garcia da Costa - UENP – São Paulo (suplente)

#### **Secretarias:**

##### **Relações Institucionais**

Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues - UNIVEM – Santa Catarina

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UNIMAR – Ceará

Prof. Dr. José Barroso Filho - UPIS/ENAJUM – Distrito Federal

##### **Relações Internacionais para o Continente Americano**

Prof. Dr. Fernando Antônio de Carvalho Dantas - UFG – Goiás

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA – Bahia

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA – Maranhão

##### **Relações Internacionais para os demais Continentes**

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba – Paraná

Prof. Dr. Rubens Beçak - USP – São Paulo

Profa. Dra. Maria Aurea Baroni Cecato - Unipê/UFPB – Paraíba

#### **Eventos:**

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch (UFSM – Rio Grande do Sul)

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho (Unifor – Ceará)

Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta (Fumec – Minas Gerais)

#### **Comunicação:**

Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro (UNOESC – Santa Catarina)

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho (UPF/Univali – Rio Grande do Sul)

Dr. Caio Augusto Souza Lara (ESDHC – Minas Gerais)

**Membro Nato** – Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP – Pernambuco

---

D597

Direito ambiental e socioambientalismo I [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Norma Sueli Padilha; José Fernando Vidal De Souza – Florianópolis: CONPEDI, 2020.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5648-087-9

Modo de acesso: [www.conpedi.org.br](http://www.conpedi.org.br) em publicações

Tema: Constituição, cidades e crise

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Assistência. 3. Isonomia. I Encontro Virtual do CONPEDI (1: 2020 : Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



# I ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

## DIREITO AMBIENTAL E SOCIOAMBIENTALISMO I

---

### **Apresentação**

A obra que ora temos a honra de apresentar é fruto de mais um evento patrocinado pelo Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito (CONPEDI) que reúne os pesquisadores da área do Direito e organiza os maiores eventos acadêmicos ligados à Ciência Jurídica.

Os artigos são oriundos do I Encontro Virtual do CONPEDI, com o tema central: Sociedade Científica de Direito, foi realizado, nos dias 23 a 30 de junho de 2020.

De fato, o evento que seria realizado na cidade do Rio de Janeiro, sob o auspício da Universidade Veiga de Almeida (UVA), não pode ser concretizado em razão da pandemia do COVID-19, por razões de segurança sanitária, registrando-se que o Brasil enfrenta uma crise na área de Saúde, sem precedentes, sendo que na data da redação da presente (06/07/2020), o país contabiliza 64.867 mortes e 1,6 milhão de casos de pessoas infectadas com coronavírus.

Não obstante, a gravidade dos fatos, o evento foi realizado de forma virtual, por meio de um conjunto de ferramentas que exibia palestras, painéis, fóruns, assim como os grupos de trabalhos tradicionais e apresentações de exibição, alterações ou o formato e as edições já usadas durante os eventos presenciais, com o emprego da plataforma RNP (Rede Nacional de Ensino e Pesquisa), tudo após grande esforço da comissão organizadora do evento.

Os professores ora signatários ficaram responsáveis pela Coordenação do Grupo de Trabalho intitulado DIREITO AMBIENTAL E SOCIOAMBIENTALISMO I e pela organização desta obra.

Assim, no dia 26 de junho de 2020, os dezoito artigos ora selecionados, após avaliação feita por pares, pelo método double blind review, pelo qual cada artigo é avaliado por dois pareceristas especialistas na área com elevada titulação acadêmica, foram apresentados oralmente por seus autores e, como forma de dar publicidade ao conhecimento científico, compõem o presente livro.

O leitor encontrará discussões sobre os seguintes temas: exploração mineral, imprescritibilidade do dano ambiental, resiliência preservação da vida animal, danos ambiental, compliance e meio ambiente, direito-dever fundamental e humano do ambiente

agrotóxicos e cooperativas agropecuárias, energia e sustentabilidade humana, derramamento de óleo no mar, ideal ambientalista, licenciamento da UHE de Belo Monte, cidades e governança ambiental global, o papel do Ministério Público na defesa do meio ambiente, registro imobiliário e meio ambiente, aspectos do exercício de culto religioso de origem africana e meio ambiente, princípios ambientais e nomenclaturas de termo de compromisso ambiental, proteção do direito fundamental ao meio ambiente e relação entre meio ambiente e saúde.

O primeiro artigo, apresentado por Elias José de Alcântara, intitulado A exploração mineral no Norte de Minas como um instrumento de violação da sustentabilidade dos direitos fundamentais das comunidades Geraizeiras, trata do modelo de exploração mineral adotado no município de Grão Mogol - MG, no qual são identificadas práticas de grilagem a serviço de grupos empresariais, que violam os direitos fundamentais dos cidadãos que constituem as comunidades Geraizeiras na região, com a prática de poluição e degradação ambiental decorrente da exploração econômica.

Em seguida, José Valente Neto e Jânio Pereira da Cunha trazem a discussão sobre A repercussão geral no recurso extraordinário 654.833/AC e o risco da prescrição do dano ambiental, acórdão que envolve a recente tese consagrada da imprescritibilidade do dano ambiental.

Depois, Márcio Alves Figueira, Lise Tupiassu e Simone Cruz Nobre falam sobre A resiliência e o valor intrínseco de todas as formas de vida animal, abordando a figura da resiliência na perspectiva do valor intrínseco de todas as formas de vida animal, em busca da consolidação de uma nova ética ambiental fundada na resiliência dos ecossistemas.

O quarto artigo intitulado As formas de reparação dos danos ecológicos: uma análise ainda necessária, de Leonardo Luís da Silva tem como objeto analisar a estrutura do modelo reparatório dos danos ecológicos, com vistas a identificar possíveis incongruências e possibilitar uma reestruturação do conteúdo da responsabilidade civil ambiental.

O quinto artigo denominado Compliance e meio ambiente: sua importância para a gestão empresarial, Beathrys Ricci Emerich, Flavia Jeane Ferrari e Sandra Mara Maciel de Lima tratam de se debruçar sobre a efetiva aplicabilidade dos programas de compliance a serem implantados na gestão empresarial para uma redução de danos causados ao meio ambiente.

Na sequência, o artigo Direito-dever fundamental e humano do ambiente e o bloco de constitucionalidade brasileiro, de Leonardo Furian, versa sobre as Convenções de direito

ambiental que ingressam no ordenamento jurídico nacional em que hierarquia: legal, constitucional ou supralegal, com a análise da evolução jurisprudencial do STF até os julgados mais recentes.

No sétimo, denominado Educação não formal, agrotóxicos e cooperativas agropecuárias: estudo à luz do Direito Ambiental, Larissa Milkiewicz, discute sobre os agrotóxicos e as cooperativas agropecuárias do Paraná, considerando o dever à assistência técnica aos agricultores cooperados que fazem uso de tal produto.

O oitavo artigo, Energia e sustentabilidade humana: impacto das metas do ODS 7 no Brasil, Luciana Cristina de Souza, promove uma reflexão sobre os desafios brasileiros para alcançar melhoria na classificação do Índice de Desenvolvimento Humano feita pela ONU, tendo por foco as metas propostas pelos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável, em particular o ODS 7 sobre o acesso à energia confiável e à exigência de uma matriz energética renovável.

Em seguida, Alceu Teixeira Rocha e Jefferson Aparecido Dias discutem sobre O derramamento de óleo na costa brasileira: mensuração e responsabilidades, a punição dos responsáveis pelos prejuízos causados ao Estado Brasileiro e a aplicabilidade da Lei nº. 9.966 /2000, principal marco regulatório de embarcações em águas brasileiras, tudo em vistas a encontrar mecanismos mais céleres e eficazes no combate e investigações aos crimes ambientais dessa espécie.

O décimo artigo, O ideal ambientalista como meio de oportunizar o direito ao futuro, de Rafael Clementino Veríssimo Ferreira e Edilene Lôbo é dedicado a refletir sobre a vida boa para todos, diante de constantes mudanças climáticas que ameaçam a fauna e flora em todos os continentes, a partir do ideal conservacionista, aliado à educação.

No décimo primeiro artigo, Lara Santos Zangerolame Taroco sobre O licenciamento ambiental da UHE Belo Monte e a participação dos povos indígenas: consulta prévia, oitiva constitucional e audiências públicas e aponta a falta da oitiva constitucional dos povos indígenas questionadas, em ações judiciais, à vista das especificidades do licenciamento da UHE Belo Monte.

O décimo segundo artigo O papel das cidades como atores da governança ambiental global, de Jorge Luis Jurado Perez e Alcindo Fernandes Gonçalves é dedicado a estudar o papel das cidades na abordagem das questões ambientais globais, com novos atores da governança ambiental global (GAG).

Ato contínuo, Leonardo Luís da Silva e Mateus Eduardo Siqueira Nunes Bertoncini nos brindam com o artigo O papel do Ministério Público na implementação de um sistema de proteção ambiental ‘intergerencial’, no qual analisam a viabilidade de se conferir ao Ministério Público brasileiro a coordenação de políticas ambientais que exijam uma gestão integrada entre os agentes e órgãos públicos especializados na proteção do meio ambiente.

Sem demora, Eduardo Calais Pereira, Gisele Albuquerque Moraes e Luciana Machado Teixeira Fabel apresentam o artigo O sistema registral imobiliário como instrumento de proteção ao meio ambiente: as reservas legais e o Cadastro Ambiental Rural no qual examinam o CAR e as inovações trazidas pelo Código Florestal, ante as exigências da Lei de Registro Público em relação às áreas de reserva legal.

No décimo quinto artigo, Pode o tambor amanhecer? restrições necropolíticas aos povos de terreiro em São Luís do Maranhão, Jorge Alberto Mendes Serejo trata dos entraves jurídico-normativos para a efetivação dos direitos étnicos dos povos de terreiro no Brasil, em especial aos cultos de matriz africana no Maranhão.

Depois, José Robson da Silva apresenta o artigo Princípios do direito ambiental e os termos de compromisso ambiental: aspectos constitucionais e infraconstitucionais, no qual examina a problemática da falta de taxionomia dos termos de compromisso ambiental, com a profusão de nomenclaturas, normas jurídicas e a repercussão junto aos tribunais.

O décimo sétimo artigo, Reflexões sobre as perspectivas de proteção do direito fundamental ao meio ambiente, de Leonardo Aragão Craveiro, Paulo Campanha Santana e Marcia Dieguez Leuzinger visa examinar as proteções de cunho vertical (subjetivo) e horizontal (objetivo) do direito fundamental ao Meio Ambiente equilibrado, previsto na Constituição Federal de 1988.

Por fim, Gidelmo dos Santos Fonseca, Ideltrudes Barreto de Menezes Neta apresentam a Tutela do Direito Ambiental: uma questão de saúde, trabalho que busca traçar paralelos entre o meio ambiente equilibrado, o direito a saúde e a tutela destes à luz da Constituição Federal, por meio de relação integrada.

Com isso, o nosso desejo é que todos tenham uma ótima e prazenteira leitura.

Prof. Dr. José Fernando Vidal de Souza

Universidade Nove de Julho (UNINOVE)

Prof<sup>a</sup>. Dra. Norma Sueli Padilha

Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC)

Nota técnica: O artigo intitulado “O papel das cidades como atores da governança ambiental global” foi indicado pelo Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Direito da Universidade Católica de Santos (UniSantos), nos termos do item 5.1 do edital do Evento.

Os artigos do Grupo de Trabalho Direito Ambiental e Socioambientalismo I apresentados no I Encontro Virtual do CONPEDI e que não constam nestes Anais, foram selecionados para publicação na Plataforma Index Law Journals (<https://www.indexlaw.org/>), conforme previsto no item 8.1 do edital do Evento, e podem ser encontrados na Revista de Direito Ambiental e Socioambientalismo. Equipe Editorial Index Law Journal - [publicacao@conpedi.org.br](mailto:publicacao@conpedi.org.br).

**O SISTEMA REGISTRAL IMOBILIÁRIO COMO INSTRUMENTO DE  
PROTEÇÃO AO MEIO AMBIENTE: AS RESERVAS LEGAIS E O CADASTRO  
AMBIENTAL RURAL**

**THE REGISTRAL REAL ESTATE SYSTEM AS AN INSTRUMENT OF  
PROTECTION TO THE ENVIRONMENT: LEGAL RESERVES AND THE RURAL  
ENVIRONMENTAL REGISTRY**

**Eduardo Calais Pereira <sup>1</sup>**  
**Gisele Albuquerque Moraes <sup>2</sup>**  
**Luciana Machado Teixeira Fabel <sup>3</sup>**

**Resumo**

As reservas legais constituem importante instituto de proteção da fauna e flora originais de determinado lugar. Para seu controle, o sistema legislativo previa a necessidade de averbação da área perante a matrícula do imóvel, tendo sido inovado com o advento do Código Florestal, que trouxe a opção de cadastro perante o CAR. Criou-se, assim, um impasse legislativo. Dessa maneira, faz-se necessária uma análise sobre as inovações trazidas pelo Código Florestal ante as exigências da Lei de Registro Público em relação às áreas de reserva legal. Para tanto, será feita pesquisa interdisciplinar, notadamente nas áreas do Direito Notarial, Registral e Ambiental.

**Palavras-chave:** Cadastro ambiental rural, Direito ambiental, Direito notarial, Direito registral, Registro imobiliário

**Abstract/Resumen/Résumé**

Legal reserves are an important institute for protection of original fauna and flora of a specific place. For its control, legislative system foresaw the need for registration of area before the registration of property, having been innovated with the advent of the Forest Code, which brought the option of registration before the CAR. Thus, a legislative impasse was created. Thus, it is necessary to analyze the innovations brought by the Forest Code in view of the requirements of Public Registry Law in relation to the legal reserve areas. Interdisciplinary research will be carried out.

---

<sup>1</sup> Mestre em Direito Processual Civil pela FDUFGM e Doutorando em Direito Ambiental pela Escola Superior de Direito Dom Helder Câmara.

<sup>2</sup> Advogada. Mestranda em Direito Ambiental e Desenvolvimento Sustentável pela Escola Superior Dom Helder Câmara. Bolsista pela FAPEMIG - Fundação de Amparo à Pesquisa de Minas Gerais.

<sup>3</sup> Doutoranda em Direito Ambiental pela Escola Superior de Direito Dom Helder Câmara. Mestre em Administração Pública e Especialista em Direito Público.



**Keywords/Palabras-claves/Mots-clés:** Environmental law, Notarial law, Real estate registry, Registrational right, Rural environmental registry

## INTRODUÇÃO

A Constituição da República no art. 225 impõe ao Poder Público e à coletividade o dever de defender o Meio Ambiente, bem como, de preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

O problema que ora induz este estudo é se o Sistema Registral Imobiliário brasileiro possui papel preponderante na preservação ambiental e, por conseguinte, na imputação de responsabilidade civil ao degradador do meio ambiente.

O tema central circunscreve-se à demonstração jurídica de como os Cartórios de Registros de Imóveis podem ser instrumentos de proteção ambiental. Ademais, se abordará, a partir dos princípios do sistema registral imobiliário, como se impõe um comportamento ao Estado e aos particulares frente aos cartórios de registros de imóveis para que se possa gerar uma maximização da proteção ambiental.

Também como tema que se discorrerá no decorrer do texto é a demonstração que em ações judiciais que tenham por escopo a perquirição de Responsabilidade Civil Ambiental, o Cartório de Registro de Imóveis, como titular do sistema matricular imobiliário, possui um importante instrumento que facilita, deveras, a formação do conjunto probatório capaz de propiciar ao magistrado maior certeza no julgamento.

O objetivo deste estudo, portanto, é demonstrar que o Sistema Registral Imobiliário compõe o rol de pessoas que, segundo o art. 225 da Constituição da República, tem o dever de defender a preservação ambiental e, mormente, graças a seu papel, também constitucionalmente estabelecido, é instrumento que além de facilitar a preservação ambiental propicia uma melhor prestação jurisdicional na imputação de Responsabilidade Civil Ambiental.

Justifica-se esta pesquisa na medida em que, lamentavelmente, verifica-se que o Meio Ambiente continua a ser vítima de um comportamento degradador causado, eminentemente, pelo homem. Não obstante, por corolário, também infeliz, assoberba-se ainda mais o Poder Judiciário com ações que objetivam imputar responsabilidade aqueles que destroem o ambiente em que vivemos.

Nesse quadro social, antropológico e jurídico, os Cartórios de Registro de Imóveis, têm, indiscutivelmente, uma responsabilidade com a preservação ambiental.

Nesse diapasão, partindo da premissa que o julgamento de ações de Responsabilidade Civil Ambiental não é tarefa fácil, dentre outros motivos na fase probatória de demonstração do Nexo Causal entre o Dano e Ação ou Omissão provocadora do resultado

lesivo, o Cartório de Registro de Imóveis pode propiciar a formação de um conjunto probatório mais robusto, facilitando a prestação jurisdicional.

Se utilizará, metodologicamente a pesquisa doutrinária e jurisprudencial, com raciocínio crítico-dedutivo com aporte teórico arrazoadado em textos de Direito Registral Imobiliário, bem como, de Direito Ambiental, mormente Anelise Grehs Stifelman e Walter Ceneviva, além de jurisprudências pátrias sobre o assunto.

## **1 PRINCÍPIOS NORTEADORES DO REGISTRO IMOBILIÁRIO**

O sistema registral imobiliário formal brasileiro, tem por função primordial tutelar a propriedade privada combatendo a clandestinidade e possíveis fraudes. O Direito Notarial, assim como o Direito Registral, não significa apenas meio de prova, mas um ramo autônomo do direito brasileiro, com aspectos que constituem objetivos determinados, tais como: a segurança jurídica, autenticidade e eficácia dos atos jurídicos.

E, para melhor compreensão da cátedra do Direito Notarial em nosso sistema jurídico, o estudo dos princípios se justifica pela natureza e finalidade de cada um deles em informar e garantir a força dos negócios imobiliários. O professor Miguel Reale afirma que “princípios são enunciações normativas de valor genérico, que condicionam e orientam a compreensão do ordenamento jurídico, a aplicação e integração ou mesmo para a elaboração de novas normas” (REALE, 2003, p. 37).

No sistema registral imobiliário, os princípios são importantes pois atuam como vetores para a formação legislativa infraconstitucional, direcionando as interpretações normativas que conferem e estruturam o seu sentido sistemático. Assim, os registros públicos devem obedecer a certas diretrizes e princípios gerais do direito e outros em especial ao registro imobiliário.

Faz-se importante a observância dos princípios quando se apresentar os títulos no Cartório de Registro de Imóveis. Fala-se, assim, em títulos públicos, como as escrituras, e os títulos de natureza particular, tais como os contratos. Também há os títulos judiciais, como de regularidade formal pelo Oficial do Registro (NETO; RODRIGUES, 2019).

Cabe ressaltar que a falta de obediência a estes princípios pode impossibilitar o registro do respectivo título. E, com isso, ocasionar devoluções, que via de regra, são recebidas com insatisfação e inconformismo por parte de seus interessados. Violar os princípios que regem o sistema registral faz macular o ato, podendo levar ao cancelamento administrativamente pelo Juiz corregedor, independente de ajuizar de ação contenciosa.

Nesta breve exposição, para não ser redundante, aborda-se alguns princípios considerados basilares, quais sejam: o princípio publicidade, da legalidade, da concentração, da territorialidade e o da especialidade.

## 2.1 Princípio da Publicidade

O princípio da publicidade está fundamentado nos artigos 16 e seguintes da Lei nº. 6.015/73 (Lei de Registros Públicos – LRP) e art. 1º da Lei nº. 8.935/94<sup>1</sup>. Também conhecido por ficção do conhecimento, pois a realização de um ato registral, como por exemplo a matrícula, o registro ou averbação, origina a publicidade e com esta a ideia de conhecimento geral que garante a oponibilidade *erga omnes* aos direitos originados com o ingresso do título no fôlio real, oferecendo assim ao proprietário do direito adquirido uma publicidade constitutiva ou material.

Já a publicidade formal é aquela que ocorre nos casos de imóveis com situações jurídicas criadas ou alteradas em razão dos títulos e documentos apresentados ao registrador serem do conhecimento público. Pode ser verbal ou escrita, se referindo a registro e averbações presentes nos livros do cartório, como nos documentos arquivados, requeridos por qualquer pessoa, sem a necessidade de indagação quanto a razão ou interesse do pedido, conforme dispõe o artigo 17 da LRP.

Para Walter Ceneviva:

Publicar, enquanto serviço público, é ação de lançar, para fins de divulgação geral, ato ou fato juridicamente relevante em livro ou papel oficial, indicando o agente que neles interfira (ou agentes que interfiram), com referência o direito ou ao bem da vida mencionado (CENEVIVA, 2002, p. 24-26).

Já nas palavras de Afrânio de Carvalho:

Antes da publicidade, o ato cria obrigações entre as partes, mas, uma vez efetuada, perfaz a mutação jurídico-real, investindo a propriedade ou o direito real na pessoa do adquirente e, ao mesmo tempo, tomando o direito oponível a terceiros (CARVALHO, 1982, p. 19).

Verifica-se, portanto, a importância da publicidade dos atos registrais, sobretudo quanto à propriedade, a fim de se confirmar a sua existência e que esta, sendo conhecida por todos, seja respeitada.

---

<sup>1</sup> Art. 1º Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos (BRASIL, 1994).

## 2.2 Princípio da Legalidade

O princípio da legalidade é certamente a diretriz básica da conduta do Oficial do Registro de Imóveis. Significa que ele tem o dever de examinar previamente a validade e eficácia dos títulos, impedindo o registro de títulos inválidos, ineficazes ou imperfeitos. Entretanto, o Oficial ou seu preposto poderá fazer exigências por escrito para que o título seja convalidado (artigo 198 da Lei nº. 6.015/73).

Afrânio de Carvalho aduz que:

(...) cumpre interpor entre o título e a inscrição um mecanismo que assegura, tanto quanto possível, a correspondência entre a titularidade presuntiva e a titularidade verdadeira, entre a situação registral e a situação jurídica, a bem da estabilidade dos negócios imobiliários. Esse mecanismo há de funcionar como um filtro que, à entrada do registro, impeça a passagem de títulos que rompem a malha da lei, quer porque o disponente careça da faculdade de dispor, quer porque a disposição esteja carregada de vícios ostensivos. (CARVALHO, 1977, p. 250-251).

Na verdade, o princípio se reflete na consequência de que cabe ao registrador examinar a legalidade do título que lhe foi apresentado para fins de registro. Entretanto, o que deve ser verificado é apenas o que se encontra no limite de sua competência. É importante o efeito do princípio da legalidade no que tange aos direitos dos indivíduos.

Não obstante, não cabe ao oficial de registro pôr em dúvida declarações das partes, como por exemplo, um caso de partilha consensual homologada por um juiz de direito. O título, ao ser levado para registro imobiliário, não poderá conter nenhum tipo de óbice legal, isto é, ele deve estar em total conformidade com a lei.

Ao tratar desse princípio, Pedro Lenza preceitua que “confinar a atuação governamental aos parâmetros da lei, editada pelos representantes do povo, é trazer segurança e estabilidade, evitando, ainda, qualquer tipo de favoritismo por parte do administrador” (2018, p. 1733).

Portanto, verifica-se que o princípio da legalidade vincula as atividades da administração, especialmente a notarial, aos preceitos legais, dando confiança aos atos e evitando a parcialidade do prestador do serviço público.

## 2.3 Princípio da Concentração

O princípio da concentração foi incorporado ao ordenamento para dar segurança jurídica aos negócios imobiliários. O art. 54 da Lei nº. 13.097/2015<sup>2</sup> é o principal dispositivo relacionado a ele, e há muito tempo vinha sendo rogado pela população em geral, pelos doutrinadores e delegatários dos cartórios de registros públicos. O dispositivo legal mencionado e sua nova sistemática trouxe para a sociedade inúmeros benefícios e vantagens concretas para as transações negociais que dependam de registro público, e com isso diminuirá os conflitos que abarrotam o Poder Judiciário.

Deste modo, tudo o que se refere ao imóvel deve ficar registrado em sua matrícula, todos os fatos ou atos que provocam em alteração jurídica do bem mesmo que em caráter secundário podem ficar indiferente a inscrição na matrícula do imóvel. Em suma, a essência deste princípio é concentrar toda as informações e direitos relevantes na matrícula do imóvel, de modo que o interessado não poderá opor situações que não estejam ali especificadas.

O princípio em tela é uma importante ferramenta para resolver o problema da fraude a credor e fraude de execução, por isso, concentrar na matrícula do imóvel todas as informações que possam interessar ao futuro comprador é o meio mais adequado e seguro, além do que, o princípio da concentração também, via de regra, favorece eventuais credores. (PAIVA; ERPEN, 2014).

A concentração será utilizada nos atos translativos de propriedade, na instituição de direitos reais sobre bens imóveis, assim como nos atos que restrinjam a propriedade (penhora), nas ações reipersecutórias e ainda nos atos administrativos que decretam utilidade pública do imóvel como o tombamento, arrendamento, expropriação, etc. (QUARANTA, 2010).

## **2.4 Princípio da Territorialidade**

---

<sup>2</sup> Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações:

I -registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias;

II -averbação, por solicitação do interessado, de constrição judicial, de ajuizamento de ação de execução ou de fase de cumprimento de sentença, procedendo-se nos termos previstos do art. 615-A da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973—Código de Processo Civil;

III -averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei; e

IV -averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do inciso II do art. 593 da Lei nº 5.869, de 1 de janeiro de 1973 -Código de Processo Civil.

Parágrafo único. Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel (BRASIL, 2015).

O princípio da territorialidade impõe que o registrador imobiliário tem sua atuação delimitada, de tal modo que os exercícios de suas funções deverão ser realizados dentro da área territorial definida em lei, sob pena de nulidade, conforme estabelece o artigo 169 da LRP. Deste modo, ele somente registra os atos relativos a imóveis da sua circunscrição territorial, devido ao princípio da territorialidade. Caso o registro seja promovido em circunscrição diversa, o ato será considerado inexistente.

A importância da aplicação deste princípio se dá pela delimitação da competência do Oficial Registrador e a racionalização e efetividade do princípio da publicidade registral. Conforme dispõe o art. 12 da Lei nº. 8.935/94, *in verbis*:

Art. 12. Aos oficiais de registro de imóveis, de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas, civis das pessoas naturais e de interdições e tutelas compete a prática dos atos relacionados na legislação pertinente aos registros públicos, de que são incumbidos, independentemente de prévia distribuição, mas sujeitos os oficiais de registro de imóveis e civis das pessoas naturais às normas que definirem as circunscrições geográficas. (BRASIL, 1994).

Desta forma, percebe-se que o notário não pode exercer sua atividade fora da circunscrição que ele recebeu delegação para atuar. E esta é uma regra organizacional existente na prestação de serviços registrais. Entretanto, a escritura pode ser lavrada no Cartório de Notas em qualquer localidade, mas o registro de imóvel pode ser realizado somente no foro da situação do imóvel, pois isso facilita fartamente a pesquisa acerca deste imóvel.

## 2.4 Princípio da Especialidade

Outro princípio importante é o da especialidade. Ele determina que a identificação do titular do direito real nos documentos seja perfeita, indicando precisamente a qualificação completa (especialidade subjetiva) das medidas, características e confrontações (especialidade objetiva) do imóvel. Sua previsão legal encontra-se nos artigos 176, §1º, II, itens 3 e 4; e, nos artigos 222 e 225, da LRP<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº. 3.

§ 1º A escrituração do Livro nº. 2 obedecerá às seguintes normas:

II - são requisitos da matrícula:

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação:

a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área

b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.

4) o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como:

O professor Afrânio de Carvalho assegura que a especialidade objetiva consiste em expressar a situação jurídica do imóvel e não a situação de fato:

Assim, o requisito registral da especialização do imóvel, vertido no fraseado clássico do direito, significa a sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, com o seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto, heterogêneo em relação a qualquer outro. O corpo certo imobiliário ocupa um lugar determinado no espaço, que é o abrangido por seu contorno, dentro do qual se pode encontrar maior ou menor área, contanto que não sejam ultrapassadas as reais definidoras da entidade territorial (CARVALHO, 2003, p. 27).

Para Walter Ceneviva significa:

A indicação dos característicos e confrontações, em núcleos densamente habitados, não é das que ofereçam maior dificuldade. É diversa a situação nas áreas rurais. Nestas, a descrição exige particular cuidado. É de evitar referência, comum na tradição brasileira, às árvores, touceiras isoladas, cercas, vegetais, e acidentes facilmente removíveis. A tendência deve ser da clara delimitação, a contar de ponto inicial rigorosamente assinalado, de preferência evoluindo no sentido dos ponteiros do relógio, orientando-se segundo o meridiano do lugar, dados os rumos seguidos, levantados por instrumentos de precisão e mediante auxílio técnico especializado (CENEVIVA, 2001, p. 342).

A qualificação dos proprietários, na especialidade subjetiva, é ensinada por Afrânio de Carvalho nas seguintes palavras:

A menção do nome do proprietário é seguida da nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio, número de inscrição no cadastro de pessoas físicas do Ministério da Fazenda (CPF) e, na falta deste, da filiação; tratando-se de pessoa jurídica, da sede social e do número de inscrição no cadastro geral de contribuintes daquele Ministério (CGC). Esses dados complementares de identificação permitem determinar o sujeito de direito em meio à pluralidade de homônimos e, ao mesmo tempo, medir-lhe a capacidade (CARVALHO, 1997, p. 363).

---

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou à falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

Art. 222 - Em todas as escrituras e em todos os atos relativos a imóveis, bem como nas cartas de sentença e formais de partilha, o tabelião ou escrivão deve fazer referência à matrícula ou ao registro anterior, seu número e cartório.

Art. 225 - Os tabeliães, escrivães e juizes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário.



Este princípio rege os dois pilares do registro imobiliário, que são o objeto e as partes contratantes, e objetiva suprimir erros que possam confundir as propriedades e com isso causar prejuízos aos titulares. Incontestável, portanto, a sua importância.

## **2 O REGISTRO DE IMÓVEIS COMO INSTRUMENTO DE PROTEÇÃO DO MEIO AMBIENTE, ESPECIALMENTE RESERVAS FLORESTAIS**

A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 (CF/88) é clara, em seu art. 225, ao definir as incumbências do Poder Público na defesa do meio ambiente ecologicamente equilibrado. Entre esses deveres, destaca-se aquele contido no inciso III do §1º, segundo o qual cabe ao Estado “definir, em todas as unidades da Federação, espaços territoriais e seus componentes a serem especialmente protegidos [...]” (BRASIL, 1988).

O artigo 236 do mesmo diploma constitucional, por sua vez, define que os serviços notariais e de registro serão exercidos em caráter privado por delegação também do Poder Público. Isto é, conquanto a atividade seja desenvolvida de modo privado, certo é que o titular desses serviços é o próprio Poder Público.

Ora, se o mesmo Poder Público que tem a incumbência de assegurar o meio ambiente ecologicamente equilibrado é o que é titular, por meio dos delegatários, da atividade notarial e registral, percebe-se, numa primeira leitura, a afinidade entre os temas e a possibilidade de relacionar os assuntos. Dessa maneira, deve-se questionar e pensar em como a atividade notarial e, principalmente a registral, pode servir ao Estado de maneira a cumprir sua função de principal protetor e gestor do meio ambiente.

Conquanto o registro de imóveis tenha sua origem atrelada à necessidade do Estado em controlar o direito de propriedade e os tributos incidentes sobre suas transações, a evolução do próprio conceito de propriedade vem trazendo novas funções ao sistema registral imobiliário.

A função social da propriedade insculpida no art. 5º, inciso XIII, da CF/88<sup>4</sup>, aliada à evolução do estudo do direito ambiental, veio mitigar o caráter absoluto do instituto, trazendo reflexos ao registro imobiliário. Nesse contexto, destaca-se as lições de Anelise Grehs Stifelman, para quem a função social da propriedade demanda uma postura ativa, não limitando apenas a um não fazer. Segundo a autora, com a CF/88 e o Código Civil, o direito de propriedade passou a ser um poder dever, que ultrapassa muito os interesses individuais do proprietário. E seria nesse aspecto transindividual que estaria inserida a proteção ambiental.

---

<sup>4</sup> XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

Diante disso, o sistema registral imobiliário não deve se conter em ser apenas um mero repositório de informações da descrição de imóveis e seus respectivos proprietários. Para que se coadune com os valores e princípios constitucionais, afim de garantir a autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, outras informações passam a ser essenciais aos arquivos dessas serventias, notadamente aquelas que venham a permitir a fiscalização de obrigações ambientais ligadas aos espaços ambientalmente protegidos. Todavia, conforme se mostrará a seguir, não se limita a apenas isso.

Feitas tais considerações preliminares, deve-se proceder à análise de alguns pontos específicos ao registro imobiliário e a fiscalização da reserva legal e cadastro ambiental rural, entre outros temas. Antes, contudo, proceder-se-á ao estudo do princípio da informação ou da publicidade ambiental, de forma a subsidiar os demais elementos necessários ao entendimento do tema-problema deste trabalho.

Sobre a publicidade ambiental, insta salientar que ao final da Conferência das Nações Unidas sobre o Meio Ambiente e Desenvolvimento, ocorrida em 1992 na cidade do Rio de Janeiro, reafirmando a Declaração de Estocolmo de 1972, foi proclamada a “Declaração do Rio sobre o Ambiente e Desenvolvimento”. Para os fins deste trabalho, destaca-se o princípio 10, com a seguinte redação:

A melhor maneira de tratar as questões ambientais é assegurar a participação, no nível apropriado, de todos os cidadãos interessados. No nível nacional, cada indivíduo terá acesso adequado às informações relativas ao meio ambiente de que disponham as autoridades públicas, inclusive informações acerca de materiais e atividades perigosas em suas comunidades, bem como a oportunidade de participar dos processos decisórios. Os Estados irão facilitar e estimular a conscientização e a participação popular, colocando as informações à disposição de todos. Será proporcionado o acesso efetivo a mecanismos judiciais e administrativos, inclusive no que se refere à compensação e reparação de danos (ONU, 1992).

Da leitura do princípio acima, percebe-se com clareza a preocupação dos países que participaram daquela conferência com o acesso às informações ao meio ambiente, devendo ser estimulado e facilitado o acesso à informação por qualquer cidadão.

Nesse contexto, ganha relevância o sistema registral imobiliário pela publicidade a ele imanente. Segundo lecionam Melo, Criado e Jacomino (2010), contudo, é preciso que as informações disponibilizadas ao público em geral sejam de fácil compreensão, permitindo a qualquer pessoa o entendimento dos dados relevantes ao meio ambiente. Acerca do princípio da informação, Renata Nascimento Gomes e Rafael Lazzarotto Simioni destacam o seguinte:

O princípio da informação é um princípio basilar do Direito Ambiental e deve ser aplicado levando-se em consideração a sua complexidade, não como um princípio isolado, autônomo, mas como agregado ao princípio da participação. Tratar o princípio da informação de forma secundária compondo-o com outros princípios do Direito Ambiental, significa não perder o seu potencial. Nesse sentido, argumenta-se que a ausência de informações pode causar danos irreparáveis à sociedade, bem como às futuras gerações, prejudicando o meio ambiente que, além de ser um bem comum, deve ser protegido por todos, inclusive pelo Poder Público (GOMES; SIMIONI, 2014, p. 128-129).

Pelo que se vê, como requisito essencial para a proteção do meio ambiente, necessário se faz dar materialidade ao princípio da informação, de modo a viabilizar a todos o acesso a dados relevantes e fundamentais. Desse modo, uma vez que o sistema registral imobiliário já se encontra em franco desenvolvimento no ordenamento jurídico pátrio e detém, de forma concentrada, a maior parte das informações importantes aos imóveis, não há dúvidas de que pode ter grande relevância na consecução da publicidade ambiental.

No que tange as reservas florestais, com o advento do Código Florestal (Lei 12.651/2012), o conceito normativo de reserva florestal legal (RFL) passou a ser o seguinte:

Art. 3º. Para os efeitos desta Lei, entende-se por:

[...]

III - Reserva Legal: área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, delimitada nos termos do art. 12, com a função de assegurar o uso econômico de modo sustentável dos recursos naturais do imóvel rural, auxiliar a conservação e a reabilitação dos processos ecológicos e promover a conservação da biodiversidade, bem como o abrigo e a proteção de fauna silvestre e da flora nativa (BRASIL, 2012);

O novo conceito tentou conciliar o instituto com o desenvolvimento econômico e sustentabilidade aliados com as demandas atuais da sociedade. Neste sentido, Deud lecionou:

Diante da exploração desmedida causada ao meio ambiente, o corpo legislativo voltou-se a implementar e aperfeiçoar instrumentos capazes de garantir um ambiente ecologicamente equilibrado, obrigando, assim, que a sociedade pratique condutas previstas em lei que reflitam na defesa do meio ambiente (DEUD, 2009, p. 157).

Para o alcance da finalidade de proteção ao meio ambiente, e atendendo aos princípios descritos acima (informação, concentração e publicidade), a legislação prevê que a área destinada à reserva legal deverá ser levada à registro, mediante averbação na matrícula do imóvel. Entretanto, a sua constituição independe desta averbação, como expõe Deud:

Em outras palavras, para fins de Direito ambiental, a Reserva Florestal Legal é constituída independentemente da sua averbação em cartório. A RFL é determinação de lei, e a averbação é o preenchimento de requisito formal

para fins de informação pública da referida Reserva Florestal Legal (DEUD, 2009, p. 159).

Todavia há um aparente conflito cunhado pelo Código Florestal, ao criar o CAR (Cadastro Ambiental Rural), o que supostamente deixou de exigir<sup>5</sup> a averbação da RFL no cartório de registro de imóveis, subentendendo haver uma desvinculação entre o registro imobiliário e o sistema de registros que fiscaliza o cumprimento da obrigação ambiental.

A LRP, por sua vez, em seu art. 167, II, 22, ainda mantém a autorização para que se proceda à averbação da reserva legal na matrícula do imóvel. Dessa maneira, questiona-se se mesmo diante do comando legal do Código Florestal, ainda seria possível (ou até mesmo obrigatório) a inscrição do cumprimento da obrigação ambiental por parte do proprietário do imóvel.

Sobre o tema, defendendo a compatibilidade do duplo sistema registral entre CAR e registro de imóveis, discorrem Melo, Criado e Jacomino:

O dispositivo legislativo é revogado – a teor do que dispõe o art. 2º, § 1º, da Lei de Introdução ao Código Civil –, quando é incompatível com a nova lei ou quando regule inteiramente a matéria de que tratava a lei anterior. Ora, o novo Código Florestal não tratou totalmente da matéria, principalmente de publicidade dos espaços territoriais especialmente protegidos, o que é disciplinado por competência constitucional através de legislação própria, no caso, a Lei nº 6.015/73. No que diz respeito à incompatibilidade, também não verificamos sua incidência porque, como vimos, cadastro e registro possuem funções distintas e o que houve foi o rompimento obrigatório da publicidade até então operada e a criação de uma nova sistemática, qual seja, da publicidade registral facultativa da reserva florestal legal. A incompatibilidade deverá ser formal, de tal maneira que a execução da nova lei seja “impossível sem destruir a antiga” (MELO; CRIADO; JACOMINO, 2010, p. 89).

Ainda que se defenda a possibilidade de coexistência do registro no CAR e no cartório de registro de imóveis, tendo em vista que o Código Florestal se trata de norma especial e posterior à LRP, não há como defender a obrigatoriedade da inscrição no registro imobiliário, o que não significa que não se deva criticar a posição do legislador. Afinal, tendo em vista a mera natureza declaratória do CAR, levá-lo à inscrição imobiliária tem um sentido muito maior, consoante lição do Ministro da Segunda Turma do Superior Tribunal de Justiça

---

<sup>5</sup> Art. 18. A área de Reserva Legal deverá ser registrada no órgão ambiental competente por meio de inscrição no CAR de que trata o art. 29, sendo vedada a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, ou de desmembramento, com as exceções previstas nesta Lei.

[...]

§ 4º O registro da Reserva Legal no CAR desobriga a averbação no Cartório de Registro de Imóveis, sendo que, no período entre a data da publicação desta Lei e o registro no CAR, o proprietário ou possuidor rural que desejar fazer a averbação terá direito à gratuidade deste ato (BRASIL, 2012).

(STJ), doutor Og Fernandes, o qual se manifestou por ocasião do julgamento do Agravo Interno no Recurso Especial nº. 1.731.932/MG da seguinte maneira:

Com efeito, a exigência da averbação da reserva legal à margem da inscrição de matrícula do imóvel, no Cartório de Registro de Imóveis competente, não tem o sentido de tão somente proteger determinadas percentagens florestais ou de outras formas de vegetações existentes, ou quando houver exploração de tais áreas, mas, do mesmo modo, ou talvez preponderantemente, visa garantir a permanência da vegetação nativa para atendimento dos mínimos percentuais exigidos pelo Código Florestal (STJ, 2019).

Portanto, verifica-se que o entendimento do ordenamento jurídico caminha em direção à necessidade de se registrar a área da reserva legal perante a matrícula do imóvel tendo em vista a sua natureza de maior segurança jurídica. Passa-se, assim, a analisar o registro imobiliária como corolário da publicidade ambiental.

### **3 O REGISTRO IMOBILIÁRIO COMO COROLÁRIO DA PUBLICIDADE AMBIENTAL**

Com o objetivo de garantir a autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, o sistema registral brasileiro foi pensado de forma a agregar todas as informações relevantes a um determinado imóvel.

O princípio da concentração anteriormente mencionado, embora até pouco tempo presente apenas na doutrina, já se encontra positivado na Lei 13.097/2015, e ganha cada vez mais relevância. Dessa maneira, o fôlio real dos cartórios de registro de imóveis começa a refletir muito mais do que apenas o direito de propriedade e passa a inserir todo tipo de informação relevante àquele titular do direito real, bem como ao objeto do direito, isto é, o imóvel propriamente dito.

A função social do direito de propriedade e o desenvolvimento do direito ambiental impõem obrigações aos proprietários de imóveis, as quais devem ser de conhecimento de todos, principalmente no momento de realizações de novos negócios envolvendo tais bens.

Dessa maneira, para dar materialidade ao princípio da publicidade ambiental, faz-se necessário concentrar, na medida do possível, todas as informações em um lugar, lugar esse de fácil acesso e que seja de fácil fiscalização pela sociedade civil organizada e pelo próprio Poder Público.

O princípio da concentração no registro de imóveis habilita que o cartório congregue todas as informações ambientalmente relevantes, garantindo o amplo acesso ao conhecimento sobre o atendimento às obrigações ambientais e sociais atreladas ao direito de propriedade.

Assim, dúvida não há de que, para que ampliar o acesso à informação - que é essencial para o direito ambiental – o registro de imóveis afigura-se essencial, garantindo o que pode se chamar de publicidade registral ambiental (MELO, 2010).

Consoante entendimento já emanado pelo STJ, a averbação da reserva legal não deixou de ser exigida como dever jurídico do proprietário do imóvel rural. Ao contrário, foi possibilitado o cadastro da RFL do imóvel, alternativamente, como pode ser extraído da ementa de acórdão da Segunda Turma abaixo transcrita:

AMBIENTAL. IMÓVEL RURAL. AVERBAÇÃO DA ÁREA DE RESERVA LEGAL. SUPERVENIÊNCIA DA LEI N. 12.651/12. PERSISTÊNCIA DO DEVER DE AVERBAR. EXCEÇÃO. PRÉVIO REGISTRO NO CADASTRO AMBIENTAL RURAL. PRECEDENTES.

I - De acordo com a jurisprudência do STJ, entende-se que a Lei n. 12.651/12, novo Código Florestal, **não suprimiu a obrigação de averbação da área de reserva legal no Registro de Imóveis, mas apenas possibilitou que o registro seja realizado, alternativamente, no Cadastro Ambiental Rural - CAR.** Precedentes: AgInt no REsp n. 1.732.928/MG, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 16/8/2018, DJE 21/8/2018; REsp n.1.426.830/PR, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 25/10/2016, DJe 29/11/2016; e REsp n. 1.276.114/MG, Rel. Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, julgado em 4/10/2016, DJE 11/10/2016. II - Ainda nesse sentido são as decisões monocráticas: Recurso Especial n. 1.679.986/MG, Relator Min. Benedito Gonçalves, 7/5/2018; Recurso Especial n. 1.722.268/MG, Relatora Min. Assusete Magalhães, 2/4/2018; e Recurso Especial n. 1.698.501/MG, Relatora Min. Assusete Magalhães, 19/3/2018. III - Agravo interno provido para dar provimento ao recurso especial **a fim de reconhecer a obrigatoriedade de averbação da reserva legal florestal no imóvel rural do ora recorrido** (STJ, 2018, *grifos nossos*).

Salienta-se, ademais, que o sistema do CAR, diferente do registro imobiliário, não tem a publicidade adequada, uma vez que não há permissivo normativo para que qualquer pessoa da sociedade tenha acesso àqueles dados de modo irrestrito e incondicionado. A LRP é clara em seu artigo 17 ao permitir que “qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido” (BRASIL, 1973).

Por outro lado, a Instrução Normativa (IN) 2/2014, do Ministério do Meio Ambiente (MMA), deixa clara a limitação à publicidade do cadastro em seu artigo 12: “As informações de natureza pública de que trata o inciso V do art. 3º do Decreto nº. 7.830, de 2012, a serem disponibilizadas pelo SICAR, será limitada” às áreas indicadas em seus incisos, incluindo entre eles a reserva legal (BRASIL, 2014).

Pelo que se vê, embora seja elogiável a iniciativa do Poder Público de criar um cadastro ambiental rural eletrônico, certo é que o sistema do CAR apresenta falhas que comprometem a eficiência do instituto da reserva legal.

A própria IN 02/2014 do MMA assegura que o sistema terá um caráter nacional, no que tange à base de dados, de maneira gradativa, posto que a implantação deste instrumento foi feita quando da normatização do cadastro.

Por outro lado, o registro imobiliário, ao concentrar as informações dos imóveis e sendo detentor de fieis indicadores que podem ser confrontados ao sistema geodésico nacional, pode agregar maior relevância ao cadastro ambiental rural, e dar materialidade ao princípio da informação ao permitir a qualquer pessoa o acesso a tais informações.

Assim, o registro imobiliário poder ser muito útil não apenas no âmbito da reserva legal e do CAR, mas também a todos os fins que envolverem o imóvel rural e sua área de RFL.

Faz-se mister mencionar um importante julgado proveniente do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) nos autos nº. 000369-27.2012.8.26.0534, publicado em 25/02/2016, no qual o relator, desembargador dr. Marcelo Berthe, em decisão monocrática na referida apelação, reafirmou a condição meramente declaratória dos registros da área de RFL perante o CAR. Lado outro, destaca a importância da averbação perante a matrícula do imóvel no registro público, a fim de “assegurar a publicidade, impor a restrição sobre domínio, de sorte a vincular terceiros” (TJSP, 2016). E completa:

Assim, o controle do meio ambiente depende dos efeitos registrares decorrentes da averbação prevista em lei, não bastando, para tanto, o cadastramento da área no CAR, que a ninguém obriga e serve apenas para que se conheça a base imobiliária da reserva legal, sem qualquer outro efeito.

O cadastro localiza a área. Registro, no caso a averbação da reserva legal, restringe o domínio e produz efeitos a terceiros.

Importante ressaltar que há inúmeros cadastros administrativos, como o de imóveis urbanos, imóveis rurais, cada qual com sua finalidade, em regra para fins tributários, mas também para controle urbanístico e de zonas rurais. Todavia, nenhum desses cadastros interfere no domínio, o que só ocorre quando a mutação se dá no registro (TJSP, 2016).

Em continuação, o desembargador adverte sobre os casos de desapropriação, por exemplo, onde há a necessidade de indenização ao proprietário ou de isenção de Imposto Territorial Rural (ITR). A área averbada perante o registro de imóveis servirá, ainda, para dar suporte ao real valor do imóvel.

Neste sentido, o STJ tem usado como precedente para suas decisões os julgados atinentes ao Recurso Especial nº. 1.750.039/MG, do Relator Ministro Herman Benjamin, da Segunda Turma, julgado em 8 de novembro de 2018 e publicado no DJe em 23 de novembro de 2018; Agravo de Instrumento no Agravo em Recurso Especial nº. 1.250.625/SP, do Relator

Ministro Mauro Campbell Marques, da Segunda Turma, julgado em 6 de novembro de 2018 e publicado no DJe em 13 de novembro de 2018.

Assim, é possível afirmar que o CAR e o registro na matrícula do imóvel possuem finalidades diversas e, para os fins de proteção ambiental, este último representa um instrumento com maior segurança, controle e informação.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Através do presente estudo foi possível conhecer os princípios basilares que norteiam o registro de imóveis. É a partir deles que todo o procedimento realizado para definir a propriedade e suas limitações legais se justificam.

O princípio da publicidade é, sem dúvida, primordial para que o instituto da propriedade possa produzir efeitos sobre outrem. Por meio do registro do imóvel perante o cartório é possível verificar todo o histórico daquele bem, inclusive eventuais pendências que surtam consequências perante terceiros.

A LRP prevê, dentre várias atribuições, a necessidade de se averbar perante a matrícula do imóvel a área destinada à reserva legal. O legislador teve a intenção, com isso, além dos efeitos econômicos, controlar o meio ambiente, obedecendo os ditames da CF/88.

Não obstante, o Código Florestal, promulgado em 2012, de maneira a provocar aparente conflito de normas, determinou que as áreas de RFL devem estar cadastradas perante o CAR sem, contudo, mencionar o dever de averbação perante o registro de imóveis. Houve, com isso, dúvidas quanto à sua necessidade.

O ordenamento jurídico passou a se deparar com ações judiciais versando dúvidas acerca da obrigatoriedade da averbação da área de RFL perante a matrícula do imóvel, ou se apenas o CAR atenderia aos ditames legais.

Recentemente, o STJ vem entendendo que o Código Florestal não eximiu o proprietário do dever de averbar perante a matrícula do imóvel a sua área de reserva legal, mas, tão somente, criou uma alternativa com o CAR para o cadastro de tal espaço, com fins de controle ambiental e localização.

Não obstante, o que se verifica é que o registro do imóvel perante o Cartório e o cadastro ambiental rural possuem finalidades totalmente diversas. O primeiro concretiza a propriedade do imóvel e concentra em seu teor as informações importantes sobre tal bem, sendo que a averbação constante em sua matrícula acerca da reserva legal assegura possíveis



compradores ou credores em relação à sua regularidade. De igual modo, o controle ambiental se torna mais preciso e confiável, inclusive para fins econômicos.

Já o segundo instituto revela um cadastro meramente declaratório, não acessível a todos os cidadãos e, portanto, não cumpre o princípio da publicidade ambiental. Desta forma, a mera inscrição perante o CAR não gera a segurança jurídica como o registro imobiliário e, conseqüentemente não atinge uma proteção ambiental ampla.

Nesta linha de raciocínio, é possível concluir, portanto, que a averbação da área de reserva legal perante o Cartório de Imóveis é imprescindível para celebrar os princípios da publicidade, concentração e legalidade, dando mais segurança ao proprietário, vinculando terceiros e, principalmente, possibilitando ao Poder Público um controle ambiental maior.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. **Código Florestal**. Lei nº. 12.651/2012, de 25 de maio de 2012. Dispõe sobre o código florestal. Disponível em: < [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2011-2014/2012/Lei/L12651.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2012/Lei/L12651.htm)>. Acesso em: 11 jun. 2019.

\_\_\_\_\_. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>. Acesso em: 11 jun. 2019.

\_\_\_\_\_. **Lei dos Cartórios**, nº. 8.935, de 18 de novembro de 1994. **Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L8935.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8935.htm)>. Acesso em: 11 jun. 2019.

\_\_\_\_\_. **Lei dos Registros Públicos**, nº. 6.015/1973, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre registros públicos e dá outras providências. Disponível em: <[www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm)>. Acesso em: 11 jun. 2019.

\_\_\_\_\_. **Lei nº. 13.097**, de 19 de janeiro de 2015. Reduz a zero as alíquotas da Contribuição para o PIS/PASEP, da COFINS, da Contribuição para o PIS/Pasep-Importação e da Cofins-Importação incidentes sobre a receita de vendas e na importação de partes utilizadas em aerogeradores; [...] e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm)>. Acesso em: 11 jun. 2019.

\_\_\_\_\_. Ministério do Meio Ambiente (MMA). **Instrução Normativa 02/2014**, de 06 de maio de 2014. Dispõe sobre os procedimentos para a integração, execução e compatibilização do Sistema de Cadastro Ambiental Rural-SICAR e define os procedimentos gerais do Cadastro Ambiental Rural-CAR. Disponível em: <[http://www.car.gov.br/leis/IN\\_CAR.pdf](http://www.car.gov.br/leis/IN_CAR.pdf)>. Acesso em: 11 jun. 2019.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. 4. ed. São Paulo: Editora Forense, 2003.

\_\_\_\_\_. **Registro de imóveis**: comentários ao sistema de registro em face da lei nº. 6.015, de 1973, com as alterações da lei nº. 6.216, de 1975. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1982.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos Comentada**. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2001.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos Notários e Registradores Comentada**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

DEUD, Maria Luiza Bello. Averbação e recuperação da área de reserva florestal legal: responsabilidade do proprietário rural e as ADINS n. 3346 e 4495. Belo Horizonte: **Veredas do Direito**, v.6, n.12, p.155-174, jul.-dez/09. Disponível em: <<http://revista.domhelder.edu.br/index.php/veredas/article/view/166/136>>. Acesso em: 13 abr. 2020.

GOMES, Renata Nascimento; SIMIONI, Rafael Lazzarotto. A aplicação do princípio da informação no direito ambiental brasileiro, na forma de confiança e risco em Niklas

Luhmann. **Revista Direito Ambiental e sociedade**, v. 4, n. 2, 2014 (p. 117-136). Disponível em: <<http://www.ucs.br/etc/revistas/index.php/direitoambiental/article/view/3341/2255>>. Acesso em: 10 jun. 2019.

LENZA, Pedro. **Direito constitucional esquematizado**. 22. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. CRIADO, Francisco de Asis Palácios. JACOMINO, Sérgio. **Meio ambiente e o Registro de Imóveis**. São Paulo: Editora Saraiva, 2010.

MORAES, Alexandre de. **Direito Constitucional Administrativo**. 1. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

NETO, Paschoal de Angelis; RODRIGUES, Rodrigo Félix. Princípios do direito registral imobiliário brasileiro. Uma abordagem sistêmica do registro imobiliário no Brasil. In: **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 24, n. 5683, 22 jan. 2019. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/70548>>. Acesso em: 13 jun. 2019.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS (ONU). **Declaração do Rio sobre Ambiente e Desenvolvimento**. Rio de Janeiro, 1992.

PAIVA, João Pedro Lamana; ERPEN, Décio Antônio. **O princípio da concentração dos atos registrais na matrícula imobiliária**. IRIB – 2014. Disponível em: <http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/o-princ-iacute-pio-da-concentra-ccedil-atilde-o-dos-atos-registrais-na-matr-iacute-cula-imobili-aacute-ria>. Acesso em: 16 jun. 2019.

REALE, Miguel. **Lições Preliminares de Direito**. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

STIFELMAN, Anelise Grehs. **O Registro de Imóveis e a Tutela do Meio Ambiente**. In: Doutrinas Essenciais. Direito Registral. Volume II. Ricardo Dip, Sergio Jacomino, organizadores. 2. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ). **Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº. 1.218.650/SP**. Segunda Turma. Relator: Ministro Francisco Falcão, publicação no DJe em 10 de março de 2020. Disponível em: <[https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num\\_registro=201703158080&dt\\_publicacao=10/03/2020](https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=201703158080&dt_publicacao=10/03/2020)>. Acesso em: 13 abr. 2020.

\_\_\_\_\_. **Agravo Interno no Recurso Especial nº. 1.731.932/MG**. Segunda Turma. Relator: Ministro Og Fernandes, publicação no DJe em 12 de fevereiro de 2019. Disponível em: <[https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num\\_registro=201800692368&dt\\_publicacao=12/02/2019](https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=201800692368&dt_publicacao=12/02/2019)>. Acesso em: 13 abr. 2020.

\_\_\_\_\_. **Agravo Regimental no Agravo em Recurso Especial nº. 737.579/MG**. Segunda Turma. Relator: Ministro Francisco Falcão, publicação no DJe em 14 de dezembro de 2018. Disponível em: <[https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num\\_registro=201501606423&dt\\_publicacao=14/12/2018](https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=201501606423&dt_publicacao=14/12/2018)>. Acesso em: 13 abr. 2020.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO. **Recurso de Apelação Cível nº. 0000369-27.2012.8.26.0534**. 1ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente. Relator: Marcelo Berthe. Publicado no DJe em 25 de fevereiro de 2016. Disponível em: <[www.tjsp.jus.br](http://www.tjsp.jus.br)>. Acesso em: 14 abr. 2020.