

UNIVERSIDADE DE CAXIAS DO SUL
ÁREA DO CONHECIMENTO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO AMBIENTAL
MESTRADO ACADÊMICO

ALDEMIR VASCONCELOS DE SOUZA JUNIOR

**A DESOBRIGAÇÃO DA AVERBAÇÃO DA RESERVA LEGAL NO REGISTRO DE
IMÓVEIS PELO CÓDIGO FLORESTAL: ANÁLISE DE SUA CONFORMIDADE COM
OS PRINCÍPIOS DO DIREITO AMBIENTAL BRASILEIRO.**

CAXIAS DO SUL

2025

UNIVERSIDADE DE CAXIAS DO SUL
ÁREA DO CONHECIMENTO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO AMBIENTAL
MESTRADO ACADÊMICO

ALDEMIR VASCONCELOS DE SOUZA JUNIOR

A DESOBRIGAÇÃO DA AVERBAÇÃO DA RESERVA LEGAL NO REGISTRO DE IMÓVEIS PELO CÓDIGO FLORESTAL: ANÁLISE DE SUA CONFORMIDADE COM OS PRINCÍPIOS DO DIREITO AMBIENTAL BRASILEIRO.

Dissertação em construção, submetida à banca examinadora como requisito parcial para a obtenção do título de Mestre em Direito, pelo Programa de Pós-Graduação em Direito (Mestrado e Doutorado) da Universidade de Caxias do Sul. Área de Concentração: Direito Ambiental e Sociedade.

Orientador: Prof. Dr. Carlos Alberto Lunelli.

CAXIAS DO SUL

2025

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
Universidade de Caxias do Sul
Sistema de Bibliotecas UCS - Processamento Técnico

S729d Souza Junior, Aldemir Vasconcelos de

A desobrigação da averbação da reserva legal no registro de imóveis pelo código florestal [recurso eletrônico] : análise de sua conformidade com os princípios do direito ambiental brasileiro / Aldemir Vasconcelos de Souza Junior. – 2025.

Dados eletrônicos.

Dissertação (Mestrado) - Universidade de Caxias do Sul, Programa de Pós-Graduação em Direito, 2025.

Orientação: Carlos Alberto Lunelli.

Modo de acesso: World Wide Web

Disponível em: <https://repositorio.ucs.br>

1. Direito ambiental - Brasil. 2. Registro de imóveis. 3. Brasil. [Código florestal (2012)]. 4. Propriedade rural. 5. Desenvolvimento sustentável. I. Lunelli, Carlos Alberto, orient. II. Título.

CDU 2. ed.: 349.6(81)

Catalogação na fonte elaborada pela(o) bibliotecária(o)
Carolina Machado Quadros - CRB 10/2236

**“A DESOBRIGAÇÃO DA AVERBAÇÃO DA RESERVA LEGAL NO REGISTRO DE
IMÓVEIS PELO NOVO CÓDIGO FLORESTAL: ANÁLISE DE SUA
CONFORMIDADE COM OS PRINCÍPIOS DO DIREITO AMBIENTAL
BRASILEIRO”**

Aldemir Vasconcelos De Souza Junior

Dissertação de Mestrado submetida à Banca Examinadora designada pela Coordenação do Programa de Pós-Graduação em Direito – Mestrado da Universidade de Caxias do Sul, como parte dos requisitos necessários para a obtenção do título de Mestre em Direito, Área de Concentração: Direito Ambiental e Sociedade.

Linha de pesquisa: Direito Ambiental e Novos Direitos.

Caxias do Sul, 17 de junho de 2025.

Prof. Dr. Carlos Alberto Lunelli (Orientador)
Universidade de Caxias do Sul

Prof. Dr. Adir Ubaldino Rech
Universidade de Caxias do Sul

Prof. Dr. Clóvis Eduardo Malinverni da Silveira
Universidade de Caxias do Sul

Prof. Dr. Ivan Lira de Carvalho
Universidade Federal do Rio Grande do Norte

DEDICATÓRIA

Aos meus pais, Seu Aldemir e Dona Zefinha
(*in memoriam*).

À minha esposa (Iracema).

Aos meus filhos (Mateus, Daniel e Débora).

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus, o Pai das Luzes, de quem provém toda a boa dádiva e todo o dom perfeito (Tiago 1.17), o qual, por intermédio do nosso Senhor e Salvador Jesus Cristo, propiciou-me mais uma vitória. *“Ora, ao Rei dos séculos, imortal, invisível, ao Único Deus seja honra e glória para todo o sempre. Amém!”* (1 Timóteo 1.17).

Aos meus pais, Seu Aldemir e Dona Zefinha (*in memoriam*). Pelo amor, dedicação, abnegação, carinho e lições de vida, sem os quais eu não teria alcançado tantos sonhos. Essa vitória é fruto do que eles semearam e cultivaram. Certamente, se estivessem conosco, estariam repletos de alegria.

À minha esposa, Iracema, companheira de todas as horas. Pelo amor, cumplicidade e companheirismo. Pelo afeto e dedicação ao lar. Muito obrigado pelo indispensável apoio, sem o qual este trabalho não seria possível. Sou grato a Deus pela dádiva de tê-la no meu viver.

Aos meus filhos, Mateus, Daniel e Débora. Força, alegria e motivação do meu viver. Flechas que enchem a minha aljava e tesouros que me enobrecem. Muito obrigado pelo amor, pelo carinho e pelo sorriso que anima a minha alma. Sou grato a Deus pelo dom de tê-los em minha vida.

Aos meus irmãos, Henrique, Sara e Neto. Por tudo que vocês foram e têm sido para mim. Pelo amor, cumplicidade e amizade que nos unem. Pela história construída sob a regência dos nossos queridos e saudosos pais. Sou grato a Deus por tê-los na minha jornada de vida.

Ao meu orientador, Professor Carlos Lunelli, a quem manifesto meu testemunho de admiração e respeito. Pela paciência e zelo na condução deste trabalho. Agradeço as valiosas lições e orientações, sempre cirúrgicas, sem as quais eu não teria alcançado este importante momento.

Aos professores Adir Rech e Clóvis Silveira, pelas significativas e úteis colaborações. Agradeço a disposição com que me ajudaram no melhoramento deste trabalho. Ao Professor Ivan Lira, agradeço à gentileza em participar da banca. Aos demais, professores da UCS, do CESAA e aos colegas do mestrado, pelas memoráveis aulas de elevado valor, pela amizade e pelo carinho demonstrados.

Por fim, aos meus colaboradores, tanto às do suporte no lar quanto aos que nos apoiam no serviço notarial e registral. Muito obrigado pela amizade, auxílio e dedicação. Agradeço a Deus pela vida de cada um de vocês, a quem rogo que vos recompense com as ricas bênçãos dos céus.

*E o Senhor Deus tomou o homem e o colocou
no jardim do Éden para o cultivar e o guardar
(Gênesis 2.15 – Bíblia Sagrada – Versão
NAA – 2017).*

RESUMO

A presente dissertação analisa a conformidade do § 4º do artigo 18 do Código Florestal em vigor (Lei nº 12.651/2012) com os princípios ambientais, na parte em que desobrigou a averbação da Reserva Legal no Registro de Imóveis, quando da inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural. Aborda a evolução jurídico-legal da Reserva Legal no direito ambiental brasileiro, passando por seu conceito legal, suas características, delimitação e, em especial, sua natureza jurídica nos seus aspectos obrigacional, como obrigação *propter rem*, administrativo, como limitação ao direito de propriedade, e constitucional, como direito-dever fundamental de proteção do meio ambiente. Discorre-se sobre a ligação estreita da Reserva Legal com o princípio do desenvolvimento sustentável, tendo neste princípio a base de todo o seu regime de manejo, com vistas ao uso racional dos seus recursos naturais. Demonstra-se que a Reserva Legal representa o mínimo necessário para que a propriedade imobiliária atenda a sua função socioambiental, manifestando-se como a expressão prática deste princípio. Quanto ao Registro de Imóveis, revela-se que a matrícula do imóvel oferece publicidade com segurança jurídica, na medida em que as informações imobiliárias que dela constam, antes de nela ingressarem, submetem-se ao prévio controle de legalidade em razão da função qualificadora do oficial de registro. Defende-se o Registro de Imóveis como ferramenta de reforço do acesso às informações imobiliárias, mostrando-se sua vocação para noticiar as situações jurídicas de natureza ambiental com repercussão na propriedade imobiliária. Fica demonstrado que essa percepção se coaduna com os princípios ambientais e registrais, como também com as regras legais e do corpo normativo extrajudicial, além de especial jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Justifica-se a necessidade da averbação da Reserva Legal no Registro de Imóveis, sobretudo diante da ausência de qualificação técnico-jurídica da informação ambiental produzida pelo Cadastro Ambiental Rural. Constata-se a compatibilidade do artigo 18, § 4º, da Lei nº 12.651/2012, com o artigo 167, II, 22, da Lei nº 6.015/1973, sob pena de violação aos princípios ambientais do desenvolvimento sustentável, da função socioambiental da propriedade, da prevenção da vedação do retrocesso ambiental, do nível elevado de proteção ecológica e da máxima efetividade da tutela ambiental. Sugere-se alteração legislativa com o fim de manter a obrigação da averbação da Reserva Legal no Registro de Imóveis como condição para a prática de qualquer outro assento na matrícula do imóvel. Conclui-se pela coexistência harmônica entre o Cadastro Ambiental Rural e o Registro de Imóveis como ferramentas que se complementam em favor da tutela do meio ambiente.

Palavras-chave: Reserva Legal. Registro de Imóveis. Cadastro Ambiental Rural. Informação Ambiental Qualificada. Função Socioambiental da Propriedade.

ABSTRACT

This dissertation analyzes the compliance of Paragraph 4 of Article 18 of the current Forest Code (Law No. 12,651/2012) with environmental principles, specifically insofar as it waived the requirement to register the Legal Reserve with the Real Estate Registry upon registration of the property in the Rural Environmental Registry. It addresses the legal evolution of the Legal Reserve in Brazilian environmental law, covering its legal concept, characteristics, boundaries, and, in particular, its legal nature in terms of its obligatory aspects—as a proper rem obligation—its administrative aspects—as a limitation on the right to property—and its constitutional aspects—as a fundamental right and duty to protect the environment. The paper discusses the close connection between the Legal Reserve and the principle of sustainable development, with this principle serving as the foundation for its entire management regime, aimed at the rational use of its natural resources. It demonstrates that the Legal Reserve represents the minimum necessary for real estate to fulfill its socio-environmental function, manifesting itself as the practical expression of this principle. With regard to the Real Estate Registry, it is shown that the registration of real property provides publicity with legal certainty, insofar as the real estate information contained therein is subject to prior review for legality before being entered into the registry, due to the qualifying function of the registrar. This paper advocates for the Real Estate Registry as a tool to enhance access to real estate information, demonstrating its role in reporting legal situations of an environmental nature that have implications for real estate property. It is demonstrated that this perspective is consistent with environmental and registry principles, as well as with legal rules and extrajudicial regulations, in addition to specific case law from the Superior Court of Justice. The need to register the Legal Reserve in the Real Estate Registry is justified, especially given the lack of technical and legal qualification of the environmental information produced by the Rural Environmental Registry. It is found that Article 18, paragraph 4, of Law No. 12,651/2012 is compatible with Article 167, II, 22, of Law No. 6,015/1973, failing which would constitute a violation of the environmental principles of sustainable development, the socio-environmental function of property, the prevention of environmental degradation, a high level of ecological protection, and the maximum effectiveness of environmental protection. It is suggested that legislation be amended to maintain the requirement to register the Legal Reserve in the Real Estate Registry as a condition for making any other entry on the property title. It is concluded that the Rural Environmental Registry and the Real Estate Registry can coexist harmoniously as complementary tools in support of environmental protection.

Keywords: Legal Reserve. Real Estate Registry. Rural Environmental Registry. Qualified Environmental Information. Socio-Environmental Function of Property.

PREFÁCIO

Ao iniciar a presente dissertação, faz-se necessário rever os fundamentos transcendentais mais profundos da relação entre o homem e a natureza. A partir dessa reflexão preambular, que remete à própria compreensão do dever de cuidado do ser humano com o meio ambiente, tem-se a luz que ilumina o tema jurídico em destaque, sendo fonte inspiradora e que antecede a presente pesquisa.

É de se dizer, assim que essa visão que faz enxergar uma relação responsável entre o homem e a natureza não é de agora, ela é antiga, muito embora não acolhida e até desprezada pela maior parte da humanidade.

A instituição desse modo cuidadoso de o ser humano se relacionar com o meio ambiente em que vive pode ser percebida de inscritos antigos e, especialmente na concepção judaico-cristã, desde os primórdios da criação, consoante se infere, *verbi gratia*, do Gênesis (primeiro livro do pentateuco), capítulo 2, versículo 15, quando dispõe que “*E o Senhor Deus tomou o homem e o colocou no jardim do Éden para o cultivar e o guardar*” (Bíblia Sagrada, versão NAA, 2017).

Do texto sagrado acima, resta claro o plano divino para o ser humano, porquanto colocado em um espaço territorial específico com dupla finalidade ou função, isto é, a de cultivar e a de guardar. Ora, o homem não foi colocado no jardim simplesmente, de forma aleatória, mas, sim, com o propósito de sustento, que deve ser interpretado em duplo sentido.

O primeiro deles é que o homem se beneficie dos serviços e bens da natureza para o seu sustento, estando essa sustentabilidade destinada à sua qualidade de vida, ao seu bem-estar, individual e social. Cabe anotar que o termo cultivar, no hebraico, língua em que foi escrito o Antigo Testamento, tem o significado de servir e, portanto, de lavrar a terra, de modo a torna-la frutífera, produtiva, retirando dela o seu sustento (Bíblia King James 1611, edição portuguesa, 2018).

O segundo refere-se ao dever de guarda, que, no hebraico, tem o sentido de trabalhar como uma sentinela e, portanto, um dever de vigilância, de proteger, de sustentar, de manter, estando, assim, imposto ao ser humano o dever de tomar conta da terra (Bíblia King James 1611, edição portuguesa, 2018).

Não há sentido de uso irresponsável, predatório, haja vista Deus ter concedido ao homem o direito de cultivar, de lavrar a terra, dela extraindo o seu sustento para a sua sobrevivência, porém, ao mesmo tempo, em uma relação simbiótica, o Criador impôs-lhe o dever de zelar, de cuidar, de defender, de conservar; o que indica o seu

ofício de proteger a natureza à semelhança do encargo atribuído a uma sentinela, um atalaia, um guarda, um vigilante.

Nessa concepção transcendental, o Criador pôs o ser humano não como dominador, mas como gestor de um meio ambiente que não lhe pertence, de algo importante que lhe foi concedido em seu benefício, uma dádiva, devendo, simultaneamente, exercer a gestão daquilo que não integra o seu domínio pleno, de maneira a cuidar do ecossistema em cumprimento de uma missão para a qual foi vocacionado como um bom mordomo, um administrador daquilo que não é propriamente seu; como um detentor do domínio útil do meio ambiente, responsável por sua gestão.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	13
2 A RESERVA LEGAL NO DIREITO AMBIENTAL BRASILEIRO.....	19
2.1 EVOLUÇÃO JURÍDICO-LEGAL DA RESERVA LEGAL. CONCEPÇÃO, CARACTERÍSTICAS, DELIMITAÇÃO E NATUREZA JURÍDICA.....	20
2.2 A RESERVA LEGAL E O PRINCÍPIO DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL.....	31
2.3 A RESERVA LEGAL E O PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIOAMBIENTAL DA PROPRIEDADE.....	41
3. O REGISTRO DE IMÓVEIS E A TUTELA DO MEIO AMBIENTE.....	51
3.1 A MATRÍCULA DO IMÓVEL COMO FONTE CONCENTRADA DAS INFORMAÇÕES IMOBILIÁRIAS, INCLUSIVE AS AMBIENTAIS.....	52
3.2 O REGISTRO DE IMÓVEIS E A SEGURANÇA JURÍDICA DAS INFORMAÇÕES IMOBILIÁRIAS	62
3.3 O REGISTRO DE IMÓVEIS E A SUA VOCAÇÃO COMO INSTRUMENTO DE CONCRETIZAÇÃO DAS INFORMAÇÕES AMBIENTAIS VINCULADAS À PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA.....	73
4. A DESOBRIGAÇÃO DA AVERBAÇÃO DA RESERVA LEGAL NO REGISTRO DE IMÓVEIS NO CONTEXTO DOS PRINCÍPIOS AMBIENTAIS.....	83
4.1 O REGISTRO DE IMÓVEIS E A AVERBAÇÃO DA RESERVA LEGAL – UMA VISÃO PANORÂMICA SOB OS ASPECTOS LEGAIS, NORMATIVOS, PRINCIPIOLÓGICOS E JURISPRUDENCIAIS	84
4.2 O CADASTRO AMBIENTAL RURAL E A AUSÊNCIA DE INFORMAÇÃO AMBIENTAL QUALIFICADA.....	96
4.3 A DESOBRIGAÇÃO DA AVERBAÇÃO DA RESERVA LEGAL NO REGISTRO DE IMÓVEIS E SUA DESCONFORMIDADE COM OS PRINCÍPIOS AMBIENTAIS.....	107
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	119
6. REFERÊNCIAS.....	126
7. APÊNDICE.....	134

1 INTRODUÇÃO

É indubitável, e, portanto, indiscutível, o importante papel desempenhado pelas florestas na proteção dos recursos naturais, contribuindo de forma crucial para a manutenção do meio ambiente ecologicamente equilibrado. Nesse passo, as florestas atuam no equilíbrio ecológico em várias frentes, regulando o curso e a corrente dos rios, prevenindo inundações, além de proteger encostas e demais áreas sujeitas a deslizamento, agindo como relevantes barreiras naturais e, assim, evitando a erosão do solo.

Percebe-se, assim, que a proteção das florestas é medida crucial em prol da preservação do meio ambiente, não somente nos aspectos acima elencados, mas, também, para a regulação do clima, com relevante função na retenção de consideráveis níveis de carbono, bem como no equilíbrio das estações de seca e de chuva, contribuindo para o ciclo da água, a qual, depois de absorvida pelas árvores, é liberada para a atmosfera pelas folhas em forma de vapor.

Desse modo, a degradação de florestas, devido as queimadas e o desmatamento desenfreado, enseja a transformação de áreas produtivas e férteis em verdadeiros desertos. É que as florestas contribuem fortemente para a preservação das nascentes de água e para a manutenção da biodiversidade. Assim, com esse cenário de não proteção de áreas florestais, certo é entender que a destruição desses espaços territoriais gera sérios prejuízos não somente ambientais, mas, também, de ordens sociais e econômicas.

Não se pode negar que as florestas fornecem ao ser humano diversos outros benefícios, provenientes de seus troncos, galhos, seivas, frutos, folhas, cascas, raízes, flores, ou seja, um quase incontável número de recursos favoráveis ao bem-estar da vida humana e dos demais seres vivos, que devem ser utilizados de forma sustentável, com vistas a preservá-las em benefício das gerações presentes e futuras.

É sob essa ótica, em que se evidencia a necessidade de preservação do mínimo necessário das florestas em favor do meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, que o presente trabalho se propõe a contribuir na seara do desenvolvimento sustentável, compreendido em suas dimensões social, econômica e ambiental, no sentido de que a propriedade imobiliária rural atenda a sua função socioambiental.

Nesse cenário, o legislador brasileiro estabeleceu o instituto da Reserva Legal, atualmente concebida como um percentual mínimo de área de vegetação nativa localizada no interior de um imóvel rural, com a finalidade de garantir o uso sustentável dos recursos naturais, auxiliar na conservação e na reabilitação dos processos ecológicos e promover a conservação da biodiversidade, bem como o abrigo e a proteção da fauna silvestre e da flora nativa (Brasil, 2012).

Dito instituto, de ampla proteção ambiental, foi inaugurado no direito brasileiro pela Lei nº 7.803/1989, que acrescentou o § 2º ao artigo 16 do anterior Código Florestal (Lei nº 4.771/1965), concebendo-a, de forma tímida, como a área de, no mínimo, 20% da propriedade, onde não era permitido o corte raso.

Ao criar a Reserva Legal, ainda que numa concepção mais simples, menos abrangente, a Lei nº 7.803/1989 também inovou positivamente no mundo jurídico ao estabelecer um mecanismo voltado para a efetividade do novo instituto jurídico de proteção do meio ambiente, qual seja, a obrigatoriedade de sua averbação na matrícula do imóvel, no Registro de Imóveis competente.

Entretanto, o Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), em seu artigo 18, § 4º, desobrigou a averbação da Reserva Legal no Registro Público Imobiliário quando o imóvel estiver inscrito no Cadastro Ambiental Rural – CAR, conceituado legalmente como registro eletrônico nacional, no âmbito do Sistema Nacional de Informação sobre o Meio Ambiente – SISNAMA (Brasil, 2012).

Nesse pórtico, eis onde habita a problemática da presente pesquisa, que se formula com a seguinte indagação: *como a desobrigação da averbação da Reserva Legal no Registro de Imóveis, introduzida pelo Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), relaciona-se com os princípios do direito ambiental brasileiro e quais os impactos dessa medida na efetiva proteção jurídico-ambiental?*

A pesquisa ora projetada se baseia na hipótese segundo a qual a inovação legislativa inaugurada pela Lei nº 12.651/2012 configura flagrante dissonância com o arcabouço jurídico ambiental brasileiro, cujo espírito que dá vida aos seus princípios inspira a concepção da ideia que tem por juridicamente viável a coexistência harmônica da inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural - CAR e a averbação da correspondente Reserva Legal no Registro de Imóveis competente, como mecanismos que se completam simultaneamente, de modo a oferecer maior efetividade ao sistema protetivo do meio ambiente.

O estudo tem o escopo averiguar se dita alteração legislativa está em conformidade com os princípios que regem o direito ambiental brasileiro, os quais, em conjunto com os princípios do direito registral imobiliário, analisados de forma sistemática e valorativa, visam assegurar uma proteção mais efetiva do meio ambiente, além de propiciar maior segurança jurídica ao tráfego imobiliário.

O presente trabalho tem por objetivo geral buscar identificar uma interpretação axiológica, teleológica e sistemática do ordenamento jurídico pátrio que sustente a obrigatoriedade da averbação da Reserva Legal no Registro de Imóveis ainda que o imóvel rural esteja inscrito no Cadastro Ambiental Rural, apesar do comando contrário estabelecido pelo artigo 18, § 4º, da Lei nº 12.651/2012.

Nesse passo, apesar do disposto no artigo 18, § 4º, do atual Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), importa ressaltar que a interpretação sistemática e valorativa das legislações de regência sob às luzes dos princípios ambientais e registrais que regem a matéria demonstram a possibilidade de compreensão diversa, em favor da interpretação segundo a qual suplica pela manutenção da obrigatoriedade da averbação da Reserva Legal no Registro Público imobiliário.

É o que se pode inferir, *verbi gratia*, do artigo 167, II, 22, da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), que estabelece a obrigatoriedade da averbação da Reserva Legal na matrícula do imóvel, em conjunto com o que dispõe a própria Lei nº 12.651/2012 que, em seus artigos 45, § 3º, e 48, § 4º, sem qualquer ressalva quanto à inscrição do correspondente imóvel no CAR, determinam que a área vinculada à Cota de Reserva Ambiental e o termo de sua utilização para compensação da Reserva Legal devem ser averbados no Registro Público Imobiliário.

Do mesmo modo, a Lei nº 12.651/2012 incluiu os artigos 9º-A, § 4º, e § 5º, e 9º-C, *caput*, na Lei nº 6.938/1981 (PNMA), mediante os quais ficou determinada que a servidão ambiental, os contratos de sua alienação, cessão ou transferência e a sua compensação com a Reserva Legal devem ser averbadas no Registro de Imóveis competente (Brasil, 2012).

A razoabilidade dessa interpretação, conforme se verá adiante, ganhou força partir da edição da Lei nº 13.097/2015 que, segundo o seu artigo 54, III e § 1º, tornou obrigatória a averbação das restrições administrativas ao direito de propriedade no Registro de Imóveis e reforçou, no ordenamento jurídico pátrio, o princípio da concentração dos atos na matrícula do imóvel, atribuindo maior segurança jurídica ao tráfego econômico imobiliário.

Para que seja alcançado o objetivo geral pretendido, em primeiro lugar, discorrer-se-á sobre a evolução histórica da Reserva Legal no direito ambiental brasileiro, seu conceito e delimitação, sua natureza jurídica e sua estreita ligação com os princípios do desenvolvimento sustentável e da função socioambiental da propriedade imobiliária rural.

Logo em seguida, demonstrar-se-á a vocação do Registro de Imóveis como ferramenta capaz de propiciar maior efetividade ao princípio do acesso à informação ambiental, haja vista a sua estrutura organizacional e principiológica, momento em que serão abordados os temas referentes à matrícula do imóvel (fólio real) e aos princípios registrais da concentração, da publicidade, da especialidade objetiva, da concentração e da qualificação registral.

Prosseguindo, discorrer-se-á sobre o Cadastro Ambiental Rural, dando especial atenção à sua natureza jurídica, bem como à geoinformação, oportunidade em que será demonstrada a insegurança da maioria das informações ambientais inseridas no CAR, porquanto não obtidas a partir de um levantamento topográfico elaborado por técnico devidamente habilitado no conselho profissional correspondente.

Em arremate, será analisada a viabilidade jurídica da coexistência harmônica da obrigatoriedade da averbação da Reserva Legal no Registro de Imóveis e a inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural – CAR, tendo por propósito a máxima efetividade da tutela ambiental, demonstrando-se a provável (in)constitucionalidade da desobrigação ora debatida.

Nesse momento, além do desenvolvimento sustentável e da função socioambiental da propriedade, serão invocados os princípios ambientais do nível elevado de proteção ecológica, da máxima efetividade da tutela ambiental, do *in dubio pro natura* e da vedação do retrocesso ambiental, tendo como coadjuvantes os princípios do direito registral imobiliário acima elencados.

Tendo por base o princípio do acesso à informação ambiental precisa e segura, o entendimento a ser defendido não se limita apenas à obrigatoriedade de uma simples averbação na matrícula do imóvel em que se noticia a inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural, mas, sim, que se lavre um assento que proporcione ao observador identificar a Reserva Legal através de sua descrição georreferenciada e de sua imagem cartográfica, permitindo a compreensão de sua localização no interior do imóvel rural.

Como se vê, a ideia não é negar a importância da inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural – CAR, mas reconhecê-la, em conjunto com a averbação da Reserva Legal no Registro Público Imobiliário, como mais uma ferramenta favorável à informação ambiental, melhorando o controle e a fiscalização dos desmatamentos e das queimadas ilegais e contribuindo para a maior efetividade do princípio da preservação do meio ambiente.

Não se nega a importância do Cadastro Ambiental Rural – CAR, sobretudo a obrigatoriedade de que nele sejam inscritos todos os imóveis rurais, de modo a centralizar as suas informações ambientais e servir como ferramenta para o combate à remoção ilegal da vegetação nativa.

Entretanto, melhor seria se o Código Florestal (Lei nº 12.651/2012) vigente tivesse mantida a obrigatoriedade da averbação da Reserva Legal no Registro de Imóveis em coexistência com a obrigatória inscrição do imóvel rural no CAR, de modo a oferecer maior proteção à vegetação nativa, mais efetividade no combate à degradação ambiental e maior segurança jurídico-econômica ao tráfego imobiliário.

Nesse contexto, tem-se a relevância socioambiental do tema no fato de que o controle, a preservação e o combate ao desmatamento das reservas de vegetação nativa têm natureza de políticas públicas voltadas à garantia de um meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Portanto, resta impossível desvincular o tema em destaque do seu alcance e utilidade socioambientais, sobretudo quando se leva em conta que o equilíbrio ecológico do meio ambiente é bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, sendo, ainda, dever do Poder Público e da coletividade defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações (Constituição Federal, artigo 225).

Outrossim, na pesquisa a que se propõe o presente estudo, vislumbra-se potencial contribuição acadêmico-científica, mormente quando se considera o contexto doutrinário e jurisprudencial em que o tema está inserido, que admite a interpretação literal da Lei nº 12.651/2012 no sentido de que a inscrição do imóvel rural no CAR desobriga a averbação da Reserva Legal no Registro Imobiliário.

Nessa toada, a relevância acadêmico-científica desta pesquisa também se observa no seu desiderato de defender o entendimento minoritário que pugna pela inconstitucionalidade do artigo 18, § 4º, da Lei nº 12.651/2012, tão somente no ponto em que estabelece a desobrigação da averbação da Reserva Legal na matrícula do imóvel, ao contrário da posição majoritária sobre o tema em destaque.

Também não se pode deixar de reconhecer o impacto que a eventual aceitação desse entendimento pode causar no âmbito técnico-jurídico dos atores envolvidos, tais como os pouco mais de três mil e quinhentos Cartórios de Imóveis espalhados pelo País e os diversos órgãos ambientais dos entes públicos federados, sem falar no efeito gerado no mundo econômico, atribuindo maior segurança jurídica aos negócios imobiliários, como também um acesso mais amplo, seguro e preciso à informação ambiental.

Essa relevância jurídica se observa igualmente nas implicações da alteração legislativa criada pelo Código Florestal (Lei nº 12.651/2012) para o equilíbrio do meio ambiente no que tange à preservação da biodiversidade, no controle da erosão, na manutenção dos recursos hídricos, os quais são afetados pelo risco de diminuição na fiscalização e controle das áreas de florestas, cuja preservação é o fim primordial da Reserva Legal.

Os objetivos elencados no presente estudo, que estão em sintonia com a linha de pesquisa do orientar, que leciona a disciplina Direito Ambiental e Novos Direitos, serão buscados, de forma qualitativa, através do método exploratório de pesquisa, que tem por fim conceder ao pesquisador melhor familiaridade com o problema, tornando-o mais claro, no escopo maior de aperfeiçoar as suas ideias e revelar percepções, com planejamento mais maleável e que permite considerar uma diversidade de aspectos que digam respeito ao problema objeto do estudo (Gil, 2002, p. 43).

O estudo correrá mediante pesquisa bibliográfica das temáticas relacionadas ao problema proposto, dando ênfase aos princípios do direito ambiental, com realce constitucional, dentre os quais o do desenvolvimento sustentável, da função socioambiental da propriedade imobiliária, da informação ambiental, da máxima efetividade da tutela do meio ambiente e da vedação do retrocesso ambiental, bem como os princípios registrais imobiliários, particularmente os da concentração dos atos na matrícula, da publicidade, da especialidade objetiva e da qualificação registral.

Nesse passo, será utilizada a técnica de análise doutrinária, o que se fará pela pesquisa de diversos autores de direito constitucional, ambiental e registral, com maior ênfase aos artigos científicos, dissertações e teses referentes aos temas que envolvem a sua problemática, além da jurisprudência do Supremo Tribunal Federal e do Superior Tribunal de Justiça.

O trabalho terá como fontes de pesquisa o acervo bibliográfico particular, bem

como a base de dados eletrônica de artigos científicos da Revista de Direito Imobiliário – Revista dos Tribunais, a Biblioteca Virtual da Universidade de Caxias do Sul – UCS, as plataformas da *Scientific Eletronic Library* (SciELO) e do Google Acadêmico.

2 A RESERVA LEGAL NO DIREITO AMBIENTAL BRASILEIRO

O presente capítulo se dedicará a situar a Reserva Legal no âmbito do direito ambiental brasileiro, a partir de um breve relato sobre a sua evolução jurídico-legal e a exposição de sua natureza jurídica para, logo em seguida, ingressar no seu estreito relacionamento com o princípio do desenvolvimento sustentável e o seu vínculo com o princípio da função socioambiental da propriedade imobiliária rural.

Dentro dessa conjuntura, o tópico 2.1 trará um ligeiro relato de como a Reserva Legal se desenvolveu, desde a sua origem embrionária, ainda sob os auspícios do Decreto nº 23.793/1934, que tratou da proteção geral das florestas brasileiras, até a sua concepção como instituto jurídico específico de proteção ambiental pela Lei nº 7.803/1989, que alterou a Lei nº 4.771/1965, culminando, em seguida, com o seu atual tratamento legal pela Lei nº 12.651/2012.

Nessa ocasião, serão abordados os diferentes conceitos legais pelos quais o legislador brasileiro procurou definir a Reserva Legal, oportunidade em que também serão expostas as suas características e sua delimitação territorial em percentuais mínimos no interior da propriedade ou posse imobiliária rural, que foram tomando contornos distintos com o passar do tempo até o momento atual.

Ainda no tópico 2.1, discorrer-se-á sobre a natureza jurídica da Reserva Legal, apresentada em três dimensões distintas, mas vinculadas e indissociáveis, a saber: (i) a jurídico-obrigacional, revelada sobre o prisma da obrigação *propter rem*; (ii) a jurídico-administrativa, caracterizada como sendo uma limitação administrativa; e (iii) a jurídico-constitucional, compreendida como um dever fundamental de proteção ambiental, a partir do pressuposto que a concebe um bem de interesse comum da coletividade.

Já no tópico 2.2, será feita uma análise acerca da ligação da Reserva Legal com o atributo da sustentabilidade, demonstrando a sua estreita relação com o desenvolvimento sustentável, adotado pelo legislador como seu objetivo primaz, oportunidade em que esse importante princípio será tratado, a contar da Declaração

de Estocolmo (1972), passando pela definição do seu conceito através do Relatório *Brundtland* (1987), até a Rio 92, dando especial atenção aos princípios contidos na Declaração do Rio e na Declaração de Princípios sobre Florestas.

Por fim, o tópico 2.3 tem por finalidade refletir sobre a Reserva Legal como o mínimo necessário para que o imóvel rural atenda a sua função socioambiental, com ênfase para o aspecto constitucional desse princípio, observado no âmbito da dignidade da pessoa humana e concebido como direito-dever fundamental em favor da tutela ambiental voltada para o bem-estar social e para assegurar um meio ambiente ecologicamente equilibrado para as presentes e futuras gerações.

2.1 EVOLUÇÃO JURÍDICO-LEGAL DA RESERVA LEGAL. CONCEPÇÃO, CARACTERÍSTICAS, DELIMITAÇÃO E NATUREZA JURÍDICA

Para os fins deste trabalho, o Código Florestal da era Vargas (Decreto nº 23.793, de 23 de janeiro de 1934) será considerado como ponto de partida para a análise da evolução do sistema jurídico de tutela ambiental das áreas de florestas brasileiras.

Conforme se infere do artigo 1º do Decreto nº 23.793/1934, o referido Diploma Legal classificava todas as florestas do território nacional, em seu conjunto, como *“bem de interesse commum a todos os habitantes, do paiz, exercendo-se os direitos de propriedade com as limitações que as leis em geral, e especialmente este codigo, estabelecem”* (Brasil, 1934).

Logo, percebe-se que no campo legislativo não é de agora que o Brasil já apresentava um certo cuidado com a proteção das florestas, as quais, na época, conforme artigo 2º do então Código Florestal, eram classificadas em *“protectoras”*, *“remanescentes”*, *“modelo”* e *“de rendimento”*¹, sendo as primeiras e segundas consideradas de conservação *“perenne”* e inalienáveis, *“salvo se o adquirente se obrigar, por si, seus herdeiros e sucessores, a mantel-as sob o regimen legal*

¹**Art. 4º.** Serão consideradas florestas protectoras as que, por sua localização, servirem conjuncta ou separadamente para qualquer dos fins seguintes: **a)** conservar o regimen das aguas; **b)** evitar a erosão das terras pela acção dos agentes naturais; **c)** fixar dunas; **d)** auxiliar a defesa das fronteiras, de modo julgado necessario pelas autoridades militares; **e)** assegurar condições de salubridade publica; **f)** proteger sitios que por sua belleza mereçam ser conservados; **g)** asilar especimens raros de fauna indígena. **Art. 5º.** Serão declaradas, florestas remanescentes: **a)** as que formarem os parques nacionaes, estaduais ou municipaes; **b)** as em que abundarem ou se cultivarem especimens preciosos, cuja conservação se considerar necessaria por motivo de interesse biologico ou estetico; **c)** as que o poder publico reservar para pequenos parques ou bosques, de gozo publico.

respectivo”, nos termos do que dispunha o seu artigo 8º (Brasil, 1934).

O artigo 22 do Código Florestal de 1934 previa uma série de limitações aos proprietários de imóveis rurais, proibindo-o de adotar diversas atitudes degradantes do meio ambiente nele especificadas. Entretanto, chama a atenção o artigo 23 do mencionado Diploma Legal, de acordo com o qual *“Nenhum proprietario de terras cobertas de mattas poderá abater mais de tres quartas partes da vegetação existente, salvo o disposto nos arts. 24, 31 e 52”*.

Nesse passo, constata-se que o então Código Florestal (Decreto nº 23.793/1934), já previa que cada imóvel com cobertura vegetal deveria preservar 25% de suas florestas, sendo considerada contravenção a desobediência a essa vedação, nos termos do artigo 86, 4º, salvo se não configurasse algum dos delitos previstos nos artigos 83 ou 87 do mesmo decreto. À vista disso, é possível cogitar que essa proteção de ¼ da cobertura vegetal pode ser considerado um pequeno embrião do atual instituto jurídico da Reserva Legal.

Percebe-se que a partir do Código Florestal de 1934 as florestas passaram a ser consideradas como um bem de interesse comum a todos os habitantes do País, além de impor a cada proprietário uma limitação ao exercício do direito de propriedade, não podendo dela dispor de forma livre e irrestrita.

Trata-se de um verdadeiro marco no ordenamento jurídico pátrio em matéria de defesa e preservação do meio ambiente, em particular, de um mínimo necessário de área de florestas em todo o território brasileiro. Isso numa época em que sequer existia a ventilação de princípios jurídico-ambientais como nos dias atuais, tais como a sustentabilidade e o desenvolvimento sustentável, prevenção (preservação e defesa), informação ambiental, função socioambiental da propriedade, dentre outros.

Com o advento da Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, que revogou o Decreto nº 23.793/1934 e instituiu o então Código Florestal brasileiro, semelhantemente, em seu artigo 1º, considerou as florestas e demais formas de vegetação existentes no território nacional *“bens de interesse comum a todos os habitantes do País, exercendo-se os direitos de propriedade, com as limitações que a legislação em geral e especialmente esta Lei estabelecem”* (Brasil, 1965).

De forma similar ao código anterior, o Código Florestal de 1965, no lugar das florestas *“protectoras”* e *“remanescentes”*, consideradas de conservação perene, nos seus artigos 2º e 3º, estabeleceu que as florestas e demais formas de vegetação natural seriam consideradas de preservação permanente, sendo umas assim

consideradas *ope legis* e outras dependentes de declaração do Poder Público, nos termos em que especificam, respectivamente.

Já no seu artigo 16, “a”, o Código Florestal de 1965 estipulou que as floretas de domínio privado, não sujeitas ao regime de utilização limitada e ressalvadas aquelas de preservação permanente, eram suscetíveis de exploração, observada algumas restrições, permitindo-se a derrubada de florestas nativas, primitivas ou regeneradas, desde que respeitado o limite mínimo de 20% da área de cada propriedade com cobertura vegetal arbórea, a critério da autoridade competente, nas Regiões Leste Meridional, Sul e na parte sul da Região Centro-Oeste.

Na letra “b” do mencionado artigo 16, as derrubadas de florestas primitivas, nos trabalhos de instalação de novas propriedades agrícolas só seriam toleradas até no máximo 50% da correspondente área, percentual este também previsto no seu artigo 44, como limitação do corte raso das florestas primitivas da Região Norte e na parte norte da Região Centro-Oeste, enquanto não estabelecidos os planos técnicos de condução e manejo, por ato do Poder Público.

Somente em 27 de julho de 1989, já sob a égide da Constituição Federal de 1988, a Lei nº 7.803/1989 acrescentou os § 2º e 3º ao artigo 16 e o parágrafo único ao seu artigo 44, estabelecendo no ordenamento pátrio, pela primeira vez, o instituto jurídico da Reserva Legal, de ampla proteção ambiental, assim entendida como um percentual mínimo de área das floretas do domínio privado, não sujeitas ao regime de utilização limitada e ressalvadas aquelas de preservação permanente, onde não era permitido o corte raso, sendo de 20% para as Regiões Nordeste, Sul, Sudeste e parte sul da Região Centro-Oeste, e de 50% das florestas primitivas da Região Norte e da parte norte da Região Centro-Oeste.

Anos mais tarde, a saber, em 24 de agosto de 2001, a Medida Provisória nº 2.166-67 incluiu o § 2º, inciso III, ao artigo 1º do Código Florestal de 1965 (Lei nº 4.771/1965), por meio do qual atribuiu maior precisão e ampliou o conceito da Reserva Legal. Não bastasse isso, a mencionada medida provisória também inseriu o § 4º, incisos I a V, ao artigo 16 da Lei nº 4.771/1965, estabelecendo critérios para o órgão ambiental competente aprovar a localização da Reserva Legal no interior do imóvel rural, tendo como princípio basilar, a função social da propriedade.

Nesse passo, a supramencionada medida provisória trouxe para o mundo jurídico um conceito mais robusto para o instituto da Reserva Legal, mediante o qual definiu como sendo a área localizada no interior de um imóvel rural, seja propriedade

ou posse, com exceção da área de preservação permanente, cuja existência é *“necessária ao uso sustentável dos recursos naturais, à conservação e reabilitação dos processos ecológicos, à conservação da biodiversidade e ao abrigo e proteção de fauna e flora nativas”* (Brasil, 2001).

No que toca à sua localização, na conformidade do § 4º, incisos I a V, ao artigo 16 do Código Florestal de 1965 (Lei nº 4.771/1965), incluído pela Medida Provisória nº 2.166-67/2001, o órgão ambiental competente, norteado pelo princípio da função social da propriedade, deveria considerar (i) o plano de bacia hidrográfica, (ii) o plano diretor municipal, (iii) o zoneamento ecológico-econômico, (iv) outras categorias de zoneamento ambiental e, por fim, (v) a proximidade com outra Reserva Legal, Área de Preservação Permanente, unidade de conservação ou outra área legalmente protegida (Brasil, 2001).

Ainda nesse tom, percebe-se que a Medida Provisória nº 2.166-67/2001 também inovou ao atribuir à Reserva Legal um caráter que a faz ser compreendida como integrante de todo um sistema jurídico que tutela o meio ambiente, mormente quando se utiliza de termos como *“uso sustentável”, “conservação”, “reabilitação”, “proteção”* e *“função social da propriedade”*, ex vi do artigo 1º, § 2º, III, e artigo 16, § 4º, I a V, do Código Florestal de 1965 (Brasil, 2001).

Posteriormente, em 26 de maio de 2012, foi instituído o atual Código Florestal pela Lei nº 12.651, que manteve o instituto a Reserva Legal, cujo atual conceito tem a sua definição no correspondente artigo 3º, III, c/c artigo 12, com ligeiras, porém, significativas e abrangentes modificações.

A primeira dessas modificações diz respeito ao papel da Reserva Legal, o que se observa na substituição dos termos *“necessária ao uso sustentável dos recursos naturais”*, conforme codificação anterior, para *“com a função de assegurar o uso econômico de modo sustentável dos recursos naturais”*, na codificação atual.

Constata-se que o vocábulo *“necessária”* foi substituído pelos termos *“com a função de assegurar”*, o que, realmente, torna mais clara a vocação da Reserva Legal, concedendo mais nitidez ao seu papel específico no âmbito do sistema jurídico de proteção do meio ambiente.

De outro modo, no que tange ao uso da Reserva Legal, ou seja, ao seu manejo, o conceito anterior fazia referência ao *“uso sustentável dos recursos naturais”*, enquanto o atual conceito reza que a sua função é assegurar o *“uso econômico de modo sustentável dos recursos naturais”*, redação esta que, de certo modo, atribui-lhe

uma dimensão econômica, antes não evidenciada, aliando-a à dimensão ecológica consistente na missão de proteção, conservação e reabilitação da área de reserva especial de vegetação nativa.

Outra alteração promovida pelo atual Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), foi permitir a inclusão das eventuais áreas de preservação permanente na delimitação da Reserva Legal, diferentemente do anterior, que as excluía.

De acordo com os seus artigos 12 e 15, a novel passou a admitir o cômputo da Área de Proteção Permanente - APP no cálculo do percentual da Reserva Legal, desde que: (i) não implique a conversão de novas áreas para o uso alternativo do solo; (ii) a área a ser computada esteja conservada ou em processo de recuperação, conforme comprovação do proprietário ao órgão estadual integrante do Sisnama; e (iii) o proprietário ou possuidor tenha requerido inclusão do imóvel no Cadastro Ambiental Rural – CAR (Brasil, 2012).

Nesse ponto, em que se permitiu o cômputo da Área de Proteção Permanente - APP para o cálculo da área da Reserva Legal, há quem defenda ter ocorrido um determinado retrocesso ambiental, tema que não será explorado neste estudo, por não se inserir dentro do seu objetivo.

Sobre os percentuais mínimos das áreas de Reserva Legal, o artigo 12 da Lei nº 12.651/2012 os fixou, em regra, com base em critérios territoriais em que localizado o imóvel rural, quais sejam: **(i)** na Amazônia Legal²: a) 80% (oitenta por cento), no imóvel situado em área de florestas; b) 35% (trinta e cinco por cento), no imóvel situado em área de cerrado; c) 20% (vinte por cento), no imóvel situado em área de campos gerais; e **(ii)** nas demais regiões do País: 20% (vinte por cento).

Alerte-se que na hipótese de fracionamento do imóvel rural (desdobro, desmembramento, parcelamento etc.), inclusive para assentamentos pelo Programa de Reforma Agrária, o artigo 12, § 1º, da nova lei estipula que deverá ser considerada para fins de Reserva Legal a área original do imóvel antes do procedimento de sua divisão (Brasil, 2012), ou seja, nesses casos, em regra, não será permitida a sua

² A Amazônia Legal ocupa cerca de 58,9% do território brasileiro e é composta por 9 Estados: 1) Acre (22 municípios); 2) Amapá (16 municípios); 3) Amazonas (62 municípios); 4) Mato Grosso (141 municípios); 5) Pará (144 municípios); 6) Rondônia (52 municípios); 7) Roraima (15 municípios); 8) Tocantins (139 municípios); e 9) 79,3% do território do Maranhão (181 municípios). Fonte: IBGE. <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-sala-de-imprensa/2013-agencia-de-noticias/releases/28089-ibge-atualiza-mapa-da-amazonia-legal>. Acessível: 23 set. 2024.

posterior alteração.

Por outro lado, o legislador do novo Diploma Florestal estabeleceu a possibilidade de que os citados percentuais mínimos possam ser ampliados ou reduzidos, conforme sejam as condições especiais estabelecidas nos §§ 4º e 5º do seu artigo 12. Assim, com o fim equilibrar a preservação da Reserva Legal nas áreas de florestas da Amazônia Legal, o legislador estabeleceu que o Poder Público poderá reduzi-la para até 50%, nos seguintes casos (Brasil, 2012):

a) para fins de recomposição, nas hipóteses em que o Município tiver mais de 50% da área ocupada por unidades de conservação da natureza de domínio público e por terras indígenas homologadas;

b) quando o Estado tiver Zoneamento Ecológico-Econômico aprovado e mais de 65% do seu território ocupado por unidades de conservação da natureza de domínio público, devidamente regularizadas, e por terras indígenas homologadas, desde que o Conselho Estadual de Meio Ambiente seja ouvido previamente.

Já o artigo 13, I e II, do Código Florestal vigente, estipula que, desde que indicado pelo Zoneamento Ecológico-Econômico Estadual (ZEE), realizado segundo metodologia unificada, o Poder Público Federal poderá (Brasil, 2012):

a) reduzir para até 50% a Reserva Legal de imóveis com área rural consolidada, situados em área de floresta localizada na Amazônia Legal, mediante recomposição, regeneração ou compensação da área de uso restrito, desde que para fins de regularização fundiária, excluídas as áreas prioritárias para conservação da biodiversidade e dos recursos hídricos e os corredores ecológicos.

b) ampliar as áreas de Reserva Legal em até 50% (cinquenta por cento) dos percentuais previstos no código, para cumprimento de metas nacionais de proteção à biodiversidade ou de redução de emissão de gases de efeito estufa.

Ponto interessante previsto nos §§ 6º e 7º da Lei nº 12.651 é o que trata das hipóteses de inexistência da Reserva Legal, quando se tratar de áreas destinadas a empreendimentos que visam a instalação de serviços públicos essenciais, tais como (i) o abastecimento de água e tratamento de esgoto, (ii) áreas adquiridas ou desapropriadas por detentor de concessão, permissão ou autorização para exploração de potencial de energia hidráulica, nas quais funcionem instalações de geração de energia elétrica, subestações ou sejam instaladas linhas de transmissão e de distribuição de energia elétrica; (iii) áreas adquiridas ou desapropriadas com o objetivo de implantação e ampliação de capacidade de rodovias e ferrovias (Brasil,

2012).

No que se relaciona com a localização da Reserva Legal, a Lei nº 12.651/2012, em seu artigo 14, apresentou algumas inovações quanto aos estudos e critérios a serem considerados pelo órgão ambiental competente quando da sua aprovação, mantendo, em relação a Lei nº 4.771/1965, (i) o plano de bacia hidrográfica, (ii) o Zoneamento Ecológico-Econômico e, de certo modo, porém, com outra redação, (iii) a formação de corredores ecológicos com outra Reserva Legal, com Área de Preservação Permanente, com Unidade de Conservação ou com outra área legalmente protegida (Brasil, 2012).

Foram excluídos os critérios do plano diretor municipal e outras categorias de zoneamento ambiental, sendo postas em seus lugares, como critérios a serem considerados, (iv) as áreas de maior importância para a conservação da biodiversidade e (v) as áreas de maior fragilidade ambiental. Cabe asseverar, que, de acordo com o artigo 14, § 1º, da Lei nº 12.651/2012, a aprovação da localização da Reserva Legal, observados os critérios acima indicados, fica condicionada à inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural – CAR (Brasil, 2012).

E por falar em Cadastro Ambiental Rural – CAR, ele foi legalmente estabelecido pelo Código Florestal vigente (Lei nº 12.651/2012), conforme seu artigo 29, que o definiu como integrante do Sistema Nacional de Informação sobre Meio Ambiente - SINIMA, tendo sido concebido como registro público eletrônico de âmbito nacional, obrigatório para todos os imóveis rurais, com o escopo de integrar as informações ambientais a eles correspondentes, de maneira a compor uma base de dados para fins de controle, monitoramento, planejamento ambiental e econômico e de combate ao desmatamento.

Feito esse breve relato acerca da evolução jurídico-legal da Reserva Legal no direito ambiental brasileiro, de modo a fornecer uma ligeira compreensão sobre a sua concepção, seu conceito, delimitação e características, passa-se a abordagem da sua natureza jurídica, a partir dos seus aspectos de obrigação *propter rem* e de limitação administrativa até a sua compreensão como dever fundamental de proteção ambiental, tendo como pressuposto o seu atributo de bem de interesse comum.

Como ponto de partida para a compreensão da natureza jurídica da Reserva Legal, é importante destacar o artigo 2º da Lei nº 12.651/2012 que reconhece como de utilidade pública as terras que revestem as floretas e as vegetações nativas existentes no território nacional, as quais são bens de interesse comum de todos os

habitantes do País, cujo direito de propriedade deve ser exercido pelos seus detentores com as limitações estabelecidas pelo próprio Diploma Florestal e noutras leis gerais (Brasil, 2012).

Na conformidade do § 2º do supracitado dispositivo legal, infere-se que as obrigações previstas no Código Florestal vigente têm natureza real e são transmitidas aos sucessores de qualquer natureza, seja proprietário ou possuidor, nas hipóteses de transferência de domínio ou da posse do imóvel rural (Brasil, 2012).

É que o reza o artigo 2º, § 2º, da Lei nº 12.651/2012:

Art. 2º As florestas existentes no território nacional e as demais formas de vegetação nativa, reconhecidas de utilidade às terras que revestem, são bens de interesse comum a todos os habitantes do País, exercendo-se os direitos de propriedade com as limitações que a legislação em geral e especialmente esta Lei estabelecem.

[...]

§ 2º As obrigações previstas nesta Lei têm natureza real e são transmitidas ao sucessor, de qualquer natureza, no caso de transferência de domínio ou posse do imóvel rural.

Assim, em síntese, pode-se dizer que o legislador pátrio atribuiu à Reserva Legal a especial característica de bem de interesse comum dos habitantes do País, além de considerar as obrigações dela decorrentes uma limitação imposta ao exercício da propriedade ou da posse, limitações estas às quais conferiu natureza de direito real.

Tratando sobre o tema, Milaré (2020) leciona que a Reserva Legal configura limitação administrativa, com caráter *propter rem*, cuja justificativa é a função socioambiental da propriedade.

Como se sabe, originariamente, a obrigação *propter rem* é estudada no âmbito do direito civil. No que tange ao seu conceito, Pereira (2020) diz ser aquela “*de caráter misto, pelo fato de como a obligatio in persona objeto consiste em uma prestação específica; e como a obligatio in re estar sempre incrustada no direito real.*”

Logo, as obrigações *propter rem* são aquelas que se estabelecem em razão da coisa a que elas estão vinculadas, independentemente de quem quer que seja o detentor da coisa. Nas palavras de Tartuce (2018), as “*obrigações propter rem ou próprias da coisa – situam-se em uma zona cinzenta entre os direitos reais e os direitos patrimoniais, sendo ainda denominadas obrigações híbridas ou ambulatoriais, pois perseguem a coisa onde quer que ela esteja.*”

Dessarte, é possível reconhecer que as limitações decorrentes do dever de

guarda imposto pelo instituto jurídico da Reserva Legal têm natureza de obrigação *propter rem*, conforme se extrai do § 2º do artigo 2º do novo Diploma Florestal, de acordo com o qual as obrigações nele previstas “*são transmitidas ao sucessor, de qualquer natureza, no caso de transferência de domínio ou posse do imóvel rural*” (Brasil, 2012).

Noutro pórtico, no que se refere à limitação administrativa, vocábulo esse expresso no dispositivo legal acima colacionado, Milaré (2020) ensina que a Reserva Legal representa “*uma das formas de restrição à exploração econômica da propriedade, justificada pela necessidade de se garantir o atendimento de interesses ecológicos específicos*”.

Nessa linha de pensar, Meirelles (2020) acentua que a “*limitação administrativa é uma das formas pelas quais o Estado, no uso de sua Soberania interna, intervém na propriedade e nas atividades particulares*”, em favor do “*bem-estar da comunidade*”.

Sobre o tema, é válida a lição de J. Carvalho (2019), para quem as “*Limitações administrativas são determinações de caráter geral, através das quais o Poder Público impõe a proprietários indeterminados obrigações positivas, negativas ou permissivas, para o fim de condicionar as propriedades ao atendimento da função social*”.

Indo mais além, Melo (2024) entende que a Reserva Legal não pode ser reduzida a uma simples limitação administrativa, eis que, não obstante ser uma área inerente às propriedades privadas, sua natureza jurídica, na verdade, decorre de imperativo constitucional, sendo considerada bem de uso comum do povo e, portanto, um “[...] *bem difuso com regime jurídico próprio que interessa a toda uma coletividade, de forma que a classificação jurídica adequada é de espaço territorial ambientalmente protegido [...]*”.

Nesse contexto, é possível entender que a Reserva Legal, concebida como bem de interesse comum, está intimamente relacionada ao direito constitucional ambiental, consoante o disposto no artigo 225, *caput*, § 1º, III e VII, da Constituição Federal, donde resta cristalino que o meio ambiente ecologicamente equilibrado é bem de uso comum do povo, bem esse que integra os espaços territoriais especialmente protegidos, dentre os quais se tem a flora, representada, aqui, pela Reserva Legal (Brasil, 1988).

Esse entendimento está em sintonia com o ensino de Silveira (2014) que, ao tratar do meio ambiente como bem de uso comum do povo, revela a compreensão

que o classifica como um “*bem comum por excelência*”, também como um “*bem jurídico autônomo e unitário*”, um terceiro gênero de bem que não pode ser confundido com os bens públicos e nem com os bens privados, devendo, assim, ser usufruído por todos, sem exclusão e insuscetível de apropriação, não pertencente ao patrimônio público e nem ao domínio privado.

Citando Fiorillo, é importante transcrever a lição de Silveira (2014):

Enquanto bem de uso comum do povo, o meio ambiente é insuscetível de apropriação por qualquer pessoa física ou jurídica, pública ou privada. Daí a distinção entre bem ambiental (no singular) e os recursos naturais, isto é, o *microbem* ambiental e o *macrobem* ambiental.

Explica Fiorillo que o bem ambiental representa um terceiro gênero de bem, que não se confunde com os bens privados, nem com os bens públicos. A doutrina e legislação (constitucional e infraconstitucional) italianas desempenham importante papel na afirmação do ambiente como bem de fruição coletiva, fundamental à garantia da dignidade humana. A interpretação contemporânea acerca dos bens ambientais supera a ‘tácita visão de que o meio ambiente é patrimônio público’.

Classificando o ambiente como bem jurídico autônomo e unitário, a propriedade dos bens individualmente considerados, que dele fazem parte, é limitada por sua função social, como ocorre com o direito de propriedade. A CRFB, no seu art. 5º, XXII e XXIII, garante o direito de propriedade, mas determina que toda propriedade atenderá a essa função social, traduzida no atendimento de condições de interesse comum.

Sob uma outra ótica, mas de acordo e em complemento ao que acima foi exposto, Sarlet e Fensterseifer (2023), evocando o novo regime jurídico-constitucional da propriedade e da posse, lecionam que a Reserva Legal, juntamente com Área de Preservação Permanente, tem natureza de dever fundamental de proteção ambiental imposto ao particular, no caso, o proprietário ou possuidor do imóvel rural.

Os autores acrescentam, nesse sentido, que ao direito de propriedade estão vinculados diversos deveres que limitam o domínio do proprietário ou do possuidor do imóvel rural, como resultado da consagração do princípio da solidariedade, sendo-lhes impostas obrigações que, por vezes, revelam-se como condutas negativas e, outras vezes, como condutas positivas em favor do bem-estar social, tais como o dever de não desmatar, o dever de não poluir, como também o dever de exploração racional e o dever de manter o equilíbrio ecológico (Sarlet e Fensterseifer, 2023).

Por conseguinte, Sarlet e Fensterseifer (2023) entendem ser possível conciliar o dever fundamental de proteção à ideia da funcionalidade do direito de propriedade, decorrente de sua constitucionalização juntamente com a consagração, também constitucional, de sua função ambiental, oportunidade em que os autores alertam que

toda essa “*teia normativa*” reveladora de um conjunto de obrigações ecológicas impostas ao proprietário e ao possuidor do imóvel rural (e *também urbano*) se assenta no fundamento da sustentabilidade, ou seja, “*se coloca como premissa ao alcance de uma comunidade político-estatal social e ecologicamente sustentável*”.

Ao tratarem especificamente da Reserva Legal e da Área de Preservação Permanente como deveres ecológicos atrelados ao desenvolvimento sustentável, Sarlet e Fensterseifer (2023) expressam o seguinte:

“Por outro lado, a resistência jurídico-constitucional contra a ‘flexibilização’ de tais institutos, inclusive no sentido de afirmar a existência de deveres ecológicos dos particulares proprietários e possuidores de áreas rurais e urbanas, está amparada justamente numa perspectiva de desenvolvimento sustentável, ou seja, de não permitir que a atividade econômica, mediante avanço descontrolado das fronteiras agrícola e pecuária, desencadeie um processo ainda maior de degradação ambiental, considerando, inclusive, a contribuição direta do desmatamento e das práticas agropastoris para o aquecimento global.”

Dessa maneira, considerando o que foi exposto, é possível compreender que a Reserva Legal pode ser enxergada em três dimensões distintas, mas intimamente ligadas e indissociáveis, quais sejam:

i) jurídico-obrigacional - a Reserva Legal se revela como uma obrigação *propter rem*, que acompanha o imóvel rural, independentemente do proprietário ou possuidor que a detenha, vinculando os seus sucessores, nas hipóteses de transferência do domínio ou da posse;

ii) jurídico-administrativa - a Reserva Legal se caracteriza como uma limitação administrativa ao exercício do direito real de propriedade e da posse de um imóvel rural, imposta ao proprietário ou ao seu possuidor, com o fim de que seja atendido o interesse comum e o bem-estar da coletividade;

iii) jurídico-constitucional – a Reserva Legal configura um bem de interesse comum da coletividade, com natureza jurídica de dever fundamental de proteção ambiental, com vistas à garantia do uso sustentável dos recursos naturais do imóvel rural, compreendida como o espaço mínimo necessário para que a propriedade (e posse) rural atenda a sua função socioambiental.

Nesse pórtico, verifica-se que a ideia de sustentabilidade a que está atrelada a Reserva Legal é revelada pela clareza da literalidade dos dispositivos legais que permeiam o atual Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), que tem no desenvolvimento sustentável o seu objetivo primaz, campo sobre o qual semeará o tópico seguinte.

2.2 A RESERVA LEGAL E O PRINCÍPIO DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

Conforme se verá, a Reserva Legal apresenta uma íntima relação com o princípio do desenvolvimento sustentável, característica esta que pode ser contemplada em todos os traços que definem a estrutura legal e principiológica desse instituto jurídico de proteção do meio ambiente, que desde a sua origem já nasceu com os atributos da sustentabilidade.

Na conformidade do artigo 1º-A, parágrafo único, da Lei nº 12.651/2012, que estabelece normas gerais sobre a proteção da vegetação, dentre as quais as áreas de Reserva Legal, conjuntamente com as Áreas de Preservação Permanente, o legislador estipulou que o Código Florestal em vigor tem como objetivo o desenvolvimento sustentável, motivo pelo qual é certo entender que todas os regramentos desse microssistema legal devem ser interpretados à luz das dimensões social, econômica e ecológica, que norteiam esse princípio primaz do direito ambiental.

Nesse trilhar, tem-se o inciso III do artigo 3º do Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), segundo o qual a Reserva Legal tem “*a função de assegurar o uso econômico de modo sustentável dos recursos naturais do imóvel rural*”, cuja literalidade é importante transcrever, *in verbis*:

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);

Ao analisar pormenorizadamente os vocábulos e termos do dispositivo legal acima colacionado, especialmente sob uma ótica principiológica e, ainda, teleológica, é correto compreender que a Reserva Legal foi concebida pelo legislador como uma ferramenta jurídica das mais importantes para assegurar o uso econômico sustentável dos recursos naturais, de modo a preservar um mínimo necessário de vegetação nativa em prol das gerações presentes e futuras, em perfeita harmonia com o artigo 225, *caput*, § 1º, III, da Constituição Federal.

Do mesmo modo, os artigos 17, 20 a 23 da Lei nº 12.651/2012 que regulam o regime de proteção da Reserva Legal, definem como regramento basilar a obrigação de que a sua cobertura de vegetação nativa seja conservada pelo proprietário do

imóvel rural, seu possuidor ou ocupante a qualquer título, pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, admitindo-se tão somente a sua “*exploração econômica mediante manejo sustentável, previamente aprovado pelo órgão competente do Sisnama*”, aprovação esta que, em se tratando de pequena propriedade ou posse rural familiar, deve seguir procedimentos mais simplificados (Brasil, 2012).

Importa ressaltar que o critério da sustentabilidade no manejo da Reserva Legal deve ser observado tanto na exploração da vegetação florestal sem propósito comercial, ou seja, para consumo próprio, como na hipótese em que houver fins comerciais, com destinação econômica, impondo-se, tanto em uma como na outra situação, a adoção de práticas de exploração seletiva nas modalidades de manejo sustentável, diferenciadas para cada uma delas, conforme o caso (Brasil, 2012).

Cabe frisar que, nos termos do artigo 23 (Lei nº 12.651/2012), o manejo sustentável para eventual exploração florestal sem propósito comercial, isto é, para consumo no próprio imóvel, não depende de autorização, porém, faz-se necessário que a motivação da exploração e o volume explorado sejam previamente declarados ao órgão ambiental competente, sendo a exploração anual limitada a 20 (vinte) metros cúbicos caso (Brasil, 2012).

Contudo, conforme consta de seu artigo 21, a coleta de produtos florestais não madeireiros, como frutos, cipós, folhas e sementes, deve observar: (i) os períodos de coleta e, se houver, os volumes fixados em regulamentos específicos; (ii) a época de maturação dos frutos e das sementes; e (iii) as técnicas que não coloquem em risco a sobrevivência dos indivíduos e da espécie coletada, nas hipóteses de flores, folhas, cascas, óleos, resinas, cipós, bulbos, bambus e raízes (Brasil, 2012).

Quanto ao manejo sustentável da vegetação da Reserva Legal com propósito comercial, segundo o artigo 22 da lei em comento, a autorização do órgão competente é indispensável, hipótese em que devem ser observados os seguintes requisitos: (i) não descaracterizar a cobertura vegetal; (ii) não prejudicar a conservação da vegetação nativa da área; (iii) garantir a manutenção da diversidade das espécies; e (iv) conduzir o manejo de espécies exóticas com a adoção de medidas que favoreçam a regeneração de espécies nativas (Brasil, 2012).

Enfim, a Reserva Legal pode ser compreendida como a ferramenta jurídica que tem por inspiração o princípio do desenvolvimento sustentável, no escopo de integrar a preservação do meio ambiente e o desenvolvimento econômico, permitindo o seu uso racional e responsável sem prejuízo dos ecossistemas naturais, impondo-se ao

proprietário ou possuidor do imóvel rural o dever de guarda desse espaço especialmente protegido, no intuito de preservá-lo e contribuir para um meio ambiente ecologicamente equilibrado para as gerações presentes e futuras.

Desse jeito, a Reserva Legal, como instrumento do desenvolvimento sustentável, espelha muito bem as duas premissas basilares do direito-dever imposto ao ser humano em relação à natureza.

É que ao ser humano não é dado o direito de tirar proveito indiscriminado dos recursos naturais, como se um predador fosse. Essa concepção predatória é equivocada, pois a ele, digo, ao ser humano, também é imposta a incumbência de guardar o ecossistema em que está inserido, no sentido de vigiá-lo, de protegê-lo, de mantê-lo.

Portanto, ao ser humano é concedido retirar da natureza o seu sustento, no sentido de cultivar, porquanto dela depender a sua existência, ao mesmo tempo em que lhe é imputado o dever fundamental de protegê-la, de preservá-la e de defendê-la, como uma sentinela vigilante e zelosa no cumprimento do seu importante papel de guardar algo muito precioso, no caso, o meio ambiente, cujo valor é inestimável.

A conciliação desse binômio, cultivo e guarda, direito-dever, representa o mote da sustentabilidade, daquilo que é sustentável, o que, na seara ambiental, pretende revelar o equilíbrio do relacionamento entre o ser humano e o seu *habitat* natural, compreendido no comportamento de usufruir dos recursos naturais de forma racional, não predatória, e, concomitantemente, agir positivamente pela manutenção do ecossistema, zelando em favor de sua preservação e, quando necessário, intervindo em prol de sua restauração.

Acerca dessa ótica de dever de guarda, citando Aristóteles, Rech (2012) demonstra a diferença entre os serviços ambientais prestados pela própria natureza, tais como o ar que respiramos e a água que bebemos, daqueles outros serviços que necessitam da intervenção do homem, que deve prestá-los para a garantia de um meio ambiente ecologicamente equilibrado em favor das gerações presentes e futuras, a quem é imposto o dever de “[...] *guardar, manter, restaurar e assegurar as potencialidades ambientais de interesse coletivo e indispensáveis à prestação dos serviços ambientais, que garantem a própria vida e a dignidade humana.*”

Ainda citando Aristóteles, Rech (2012) lembra que “*do nada não nasce nada. Tudo está em potência na natureza e que o homem apenas pratica atos dando forma ao que já existe em potência na natureza.*”

À vista disso, segundo Rech (2012), pode-se falar que os serviços ambientais possuem duas naturezas, sendo a primeira delas, hipoteticamente disponível, eis que *“potencialmente existente ou dada por Deus”*, constantes dos serviços ambientais prestados pela natureza em si. Já a segunda natureza decorre da atuação humana positiva, do seu trabalho, um *facere*, consistente no dever *“de guardar e zelar por essa potencialidade existente, que impõe uma obrigação de fazer controlada e cobrada por determinados organismos institucionais públicos ou privados, ou pela sociedade, por meio do próprio Estado”*

Esse binômio de usufruir os recursos naturais e ao mesmo tempo proteger o ecossistema tem sido a base do que se busca entender por desenvolvimento sustentável, tema este objeto de muitos debates em todas as searas do conhecimento, nos mais diversos setores da sociedade civil organizada e nas mais variadas comunidades que permeiam a convivência humana, o qual surgiu como uma resposta ao clamor da natureza, que há muito se contorce em meio a gemidos de dores, especialmente no que toca às inconsequentes intervenções humanas geradoras de graves desequilíbrios ambientais.

Ditas intervenções, muitas vezes em busca de uma melhor qualidade da vida humana, outras delas impulsionadas pela ganância, do ter sempre mais, fruto da concupiscência desprovida de senso altruístico - da ausência de um olhar para o bem comum, têm gerado consideráveis danos não somente ambientais, mas, também, sérios prejuízos nos diversos aspectos sociais e econômicos, causando indesejáveis expectativas futuras.

Ora, o crescimento econômico desenfreado e o consumismo exacerbado, sobretudo após a Revolução Industrial, fizeram com que a comunidade internacional voltasse o seu olhar de cuidado com vista a alcançar um ponto de equilíbrio entre o desenvolvimento econômico e social e a preservação do meio ambiente, na intenção de assegurar o bem-estar das gerações presentes e futuras.

Assim, o desenvolvimento sustentável surgiu no âmbito do direito internacional como fundamento primordial para a garantia da sobrevivência do planeta, concebido como o caminho a ser percorrido pela sociedade hodierna no sentido de buscar atender as suas necessidades atuais sem deixar de olhar para as futuras gerações, de modo a não lhes impedir que, no amanhã, tenham as possibilidades e as condições que permitam o atendimento de suas próprias necessidades.

Nesse passo, o princípio do desenvolvimento sustentável no direito

internacional teve o seu nascedouro, de forma embrionária, na Conferência das Nações Unidas sobre o Meio Ambiente Humano, realizada em Estocolmo, entre os dias 05 e 16 de junho de 1972, momento em que a geopolítica internacional era conduzida pelas tensões da guerra fria capitaneada pelos EUA e pela então URSS, configurada pela disputa ideológica entre o capitalismo e o comunismo, além do conflito entre os países do Norte e do Sul, entre os Estados economicamente desenvolvidos e aqueles em desenvolvimento, como também sobre saber quais seriam os verdadeiros responsáveis pelos problemas ambientais (Machado, 2023).

O debate se circunscrevia na ideia de proteção do meio ambiente sem prejudicar o desenvolvimento econômico, o que era defendido pelos países desenvolvidos, ao passo em que os países em desenvolvimento se preocupavam com os efeitos dessas regras de proteção ambiental na sua autonomia e no seu crescimento econômico. A questão estava em conciliar tais conflitos, envolvendo guerras, pobreza, degradação ambiental, desenvolvimento social e econômico e proteção do meio ambiente (Machado, 2023).

Conforme se extrai da Declaração de Estocolmo (1972), proclamada ao final da Conferência, especialmente dos seus princípios 1 e 2, o desafio se circuncidava na ideia de buscar garantir a melhoria das condições sociais e econômicas, especialmente dos países pobres e em desenvolvimento, sem comprometer o meio ambiente em prejuízo das gerações presentes e futuras (ONU, 1972).

Tem-se assim o principal mote da Declaração de Estocolmo, na conformidade do seu princípio 14, qual seja, adotar um planejamento racional com a finalidade de constituir *“um instrumento indispensável para conciliar as diferenças que possam surgir entre as exigências do desenvolvimento econômico e a necessidade de proteger e melhorar o meio ambiente”* (ONU, 1972).

Ou seja, o objetivo era a harmonização dos aspectos social, econômico e ambiental em busca de uma melhor qualidade de vida e para o bem comum da humanidade. É o que se depreende dos princípios 8 e 18 da Declaração de Estocolmo (ONU, 1972), *in verbis*:

Princípio 8 - O desenvolvimento econômico e social é indispensável para assegurar ao homem um ambiente de vida e trabalho favorável e para criar na terra as condições necessárias de melhoria da qualidade de vida.

Princípio 18 - Como parte de sua contribuição ao desenvolvimento econômico e social deve-se utilizar a ciência e a tecnologia para descobrir, evitar e combater os riscos que ameaçam o meio ambiente, para solucionar os

problemas ambientais e para o bem comum da humanidade.

Nesse passo, é interessante anotar que a Declaração de Estocolmo (1972) já manifestava preocupação com a preservação das florestas, ocasião em que estipulou que os recursos naturais devem ser preservados em benefício das gerações presentes e futuras, impondo ao homem o dever especial de preservar e administrar o patrimônio da flora e da fauna silvestres e seu *habitat*, conforme se pode extrair dos seus princípios 2 e 4, *in verbis*:

Princípio 2 - Os recursos naturais da terra incluídos o ar, a água, a terra, a flora e a fauna e especialmente amostras representativas dos ecossistemas naturais devem ser preservados em benefício das gerações presentes e futuras, mediante uma cuidadosa planificação ou ordenamento.

Princípios 4 - O homem tem a responsabilidade especial de preservar e administrar judiciosamente o patrimônio da flora e da fauna silvestres e seu habitat, que se encontram atualmente, em grave perigo, devido a uma combinação de fatores adversos. Conseqüentemente, ao planificar o desenvolvimento econômico deve-se atribuir importância à conservação da natureza, incluídas a flora e a fauna silvestres.

Muito embora não trate especificamente de sustentabilidade, é possível dizer que o princípio do desenvolvimento sustentável tem o seu embrião na Declaração de Estocolmo, que lançou as bases para a formulação futura do seu conceito.

Nessa direção, no ano de 1982, em Nairóbi, na República do Quênia, foi realizado o encontro com vistas à formação da Comissão Mundial do Meio Ambiente e Desenvolvimento, no escopo de avaliar os dez anos da Conferência das Nações Unidas sobre o Meio Ambiente Humano realizada em Estocolmo, Suécia (Guerra, 2007).

No ano de 1987, surge o Relatório Nosso Futuro Comum, que ficou conhecido como Relatório *Brundtland*, em homenagem à primeira ministra da Noruega Gro Harlem *Brundtland*, que presidiu a Comissão.

Com o Relatório *Brundtland* (1987) o conceito de desenvolvimento sustentável foi concebido pela primeira vez, como sendo aquele que “*atende as necessidades das gerações atuais sem comprometer a capacidade das futuras gerações de terem suas próprias necessidades atendidas*” (Guerra, 2007).

Percebe-se, desta sorte, que o desenvolvimento sustentável tem por base o princípio da solidariedade intergeracional, porquanto se inspira no cuidado de que as gerações futuras tenham as mesmas condições ambientais usufruídas pelas atuais gerações.

Nas palavras de Ipiranga, Godoy e Brunstein (2011), o Relatório *Brundtland*, *in verbis*:

Assume uma visão crítica ao modelo de desenvolvimento adotado pelos países industrializados e reproduzido pelas nações em desenvolvimento, ressaltando que o progresso econômico e social não pode se fundamentar na exploração indiscriminada e devastadora da natureza.

Nesse patamar, a importância do Relatório *Nosso Futuro Comum* também se destaca por ter conceituado o desenvolvimento sustentável numa concepção tridimensional, alicerçada nos aspectos social, econômico e ambiental, no sentido de fomentar o equilíbrio nas interrelações entre o homem e o meio ambiente, não tão simples de conciliar, devido aos vários interesses conflitantes que envolvem os diversos atores desse teatro operacional das relações humanas.

Vinte anos (20) depois da Conferência de Estocolmo (1972) e cinco (05) anos após o Relatório *Brundtland* (1987), no período de 03 a 14 de junho de 1992, realizou-se a Conferência das Nações Unidas sobre o Meio Ambiente e Desenvolvimento, que ficou conhecida como Cúpula da Terra, a qual, diferentemente da Conferência de Estocolmo, deu ensejo a um debate multilateral, tendo “*os interesses globais como sua principal preocupação*” (Guerra, 2007).

A Eco 92 reuniu representantes de 176 países, dentre os quais teve a presença de mais de 100 chefes de Estado, sem contar a participação de jornalistas e organizações não governamentais, durante a qual foram celebrados dois tratados, quais sejam, a Convenção sobre Diversidade Biológica e a Convenção-Quadro das Nações Unidas sobre Mudança do Clima (Diniz, 2015).

Além das duas convenções, a Conferência do Rio também produziu três documentos sem natureza vinculante, a saber: *i)* a Agenda 21; *ii)* a Declaração sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento, também conhecida como Declaração do Rio; e *iii)* a Declaração de Princípios sobre Florestas [Declaração Oficial de Princípios Juridicamente não vinculante para um Consenso Global sobre a Gestão, Conservação e Desenvolvimento Sustentável de todos os tipos de Floresta] (Diniz, 2015).

Assim, certo é reconhecer que, na Eco 92, a ideia de desenvolvimento sustentável foi o seu grande lema e seu estandarte maior, estando presente em todos os seus documentos, dentre os quais, nesse sentido, merece atenção a Declaração do Rio, porquanto considerada uma declaração de princípios jurídicos sobre o desenvolvimento sustentável (Diniz, 2015).

Para ilustrar essa importância da Declaração do Rio para a sedimentação do

princípio do desenvolvimento sustentável, eis alguns dos seus princípios que, expressamente, a ele se referem (ONU, 92):

Princípio 1: Os seres humanos constituem o centro das preocupações relacionadas com o desenvolvimento sustentável. Têm direito a uma vida saudável e produtiva, em harmonia com a natureza.

Princípio 4: A fim de alcançar o estágio do desenvolvimento sustentável, a proteção do meio ambiente deve constituir parte integrante do processo de desenvolvimento e não poderá ser considerada de forma isolada.

Princípio 5: Todos os Estados e todas as pessoas deverão cooperar na tarefa essencial de erradicar a pobreza como requisito indispensável ao desenvolvimento sustentável, a fim de reduzir as disparidades nos níveis de vida e responder melhor às necessidades da maioria dos povos do mundo.

Princípio 8: Para alcançar o desenvolvimento sustentável e uma melhor qualidade de vida para todas as pessoas, os Estados devem reduzir e eliminar os sistemas de produção e consumo não-sustentados e fomentar políticas demográficas apropriadas.

Princípio 20: As mulheres desempenham um papel fundamental na ordenação do meio ambiente e no desenvolvimento. É, portanto, imprescindível contar com sua plena participação para chegar ao desenvolvimento sustentável.

Princípio 21: Devem ser mobilizados a criatividade, os ideais e o valor dos jovens do mundo para forjar uma aliança mundial orientada para obter o desenvolvimento sustentável e assegurar um futuro melhor para todos.

Desse modo, é nítida a importância da Declaração do Rio sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento para o reconhecimento da relevância do desenvolvimento sustentável, muito embora não tenha definido um conceito específico como o fez o Relatório *Brundtland*, porém, estabeleceu princípios e mostrou caminhos e instrumentos para que o seu intento possa ser concretizado (Diniz, 2015).

Nesse degrau, no que diz respeito ao tema específico do presente trabalho, também merece destaque a Declaração de Princípios sobre Florestas da Eco 92, em que foram inscritos 15 princípios voltados à proteção florestal, dentre os quais pode ser citado o Princípio 4, pelo qual se apregoa que o papel vital das florestas na manutenção do processo e do equilíbrio ecológicos deve ser reconhecido em todos os níveis, local, regional, nacional e global.

O princípio também destaca o papel que as florestas têm na proteção de ecossistemas frágeis, das bacias hidrográficas e dos recursos de água doce, além de se destacarem como ricos depósitos de biodiversidade, dos recursos biológicos e de fontes de material genético (ONU, 1992).

Nos termos da letra “e” do Princípio 6 da referida Declaração, *“as florestas naturais constituem também uma fonte de bens e serviços, e deverá promover-se a*

sua conservação, gestão e uso sustentáveis”.

Destarte, resta clara a harmonia do instituto jurídico da Reserva Legal com a Declaração do Rio e a Declaração de Princípios sobre Florestas da Eco 92.

Para se ter uma ideia da estreita ligação da Reserva Legal com a sustentabilidade, vale frisar que o Código Florestal brasileiro (Lei nº 12.651/2012) elege o desenvolvimento sustentável como seu objetivo primordial (artigo 1º, parágrafo único), como também utiliza o termo “sustentável” em seu arcabouço por mais outras 27 vezes, em expressões tais como uso sustentável de florestas; uso sustentável do solo e da água; uso econômico de modo sustentável dos recursos naturais do imóvel rural; manejo sustentável; exploração agroflorestal sustentável; manejo florestal sustentável; exploração ecologicamente sustentável; utilização efetiva e sustentável das áreas já convertidas; plano de suprimento sustentável; desenvolvimento ecologicamente sustentável; manejo sustentável da Reserva Legal *etc.*

Por conseguinte, considerando que o desenvolvimento sustentável é um princípio constitucional implicitamente depreendido do artigo 225 da Constituição Federal brasileira de 1988, visto que se reporta ao princípio da solidariedade intergeracional (Machado, 2023), não se pode negar que a Reserva Legal tem natureza jurídica de dever fundamental de guarda, com vistas à gestão sustentável dos recursos naturais, conforme alhures defendido.

Já se disse anteriormente, e é importante que se repita, que o princípio da solidariedade intergeracional, consistente no dever de preservar e defender o meio ambiente para as gerações presentes e futuras é a essência e, portanto, a pedra angular do princípio do desenvolvimento sustentável (Machado, 2023).

No âmbito das discussões entre o desenvolvimento econômico e a proteção do meio ambiente, a sustentabilidade tem sido debatida no campo do conflito entre duas formas de enxergá-la, sendo uma que privilegia o capital humano (*produzido, tecnológico*) e a outra que homenageia o capital natural (*os recursos naturais, a biodiversidade*).

Assim, Sugahara e Rodrigues (2019) ensinam que a sustentabilidade pode ser concebida por duas visões distintas, quais sejam, a sustentabilidade forte e a sustentabilidade fraca. Os autores destacam a sustentabilidade forte como aquela que enxerga o capital natural com o atributo de ser insubstituível, sob o fundamento de

que os recursos naturais são essenciais e, portanto, não podem ser substituídos pelo capital humano.

Assim, a sustentabilidade forte tem preferência em preservar o capital natural em seu estado atual ou, ainda, aumentá-lo para a garantia da sobrevivência das futuras gerações, enquanto que a sustentabilidade fraca é aquela para a qual o capital natural pode ser substituído pelo capital humano, ainda que ocorra degradação dos recursos naturais, privilegiando-se mais o crescimento econômico do que a tutela ambiental (Sugahara e Rodrigues, 2019).

Da lição dos autores, pode se deduzir que a distinção entre essas duas ideias de sustentabilidade está associada à concepção sobre a racionalidade do uso dos recursos naturais. Para sustentabilidade forte, a preservação desses recursos deve ser privilegiada, pois, além de essenciais ao equilíbrio do meio ambiente, a sua limitação na natureza não recomenda a sua substituição pelo capital humano. Por outro lado, a sustentabilidade fraca defende que o desenvolvimento econômico justifica a perda do capital natural, de maneira a admitir a flexibilização dos seus impactos no meio ambiente (Sugahara e Rodrigues, 2019).

Nesse diapasão, parece correto afirmar que a Reserva Legal deve ser observada, do ponto de vista legal, administrativo e jurisdicional, sob às luzes da sustentabilidade forte, mormente quando considerada a sua natureza jurídico-constitucional de um bem de interesse comum, pertencente à toda coletividade e, ao mesmo tempo um dever fundamental de proteção imposto ao proprietário ou possuidor do imóvel rural, que tem no desenvolvimento sustentável a sua razão de ser, no escopo de assegurar que a propriedade e a posse imobiliária rural sejam exercidas em atenção à sua função socioambiental.

Nesse aspecto da função socioambiental, o próximo tópico se ocupará em discorrer sobre o vínculo da Reserva Legal com esse relevante princípio de natureza constitucional, donde se pode extrair que esse instituto jurídico de proteção da vegetação nativa assume uma postura que o caracteriza como um mínimo necessário para a garantia de que o direito real de propriedade e a posse do imóvel rural sejam exercidos com o olhar voltado para a tutela do meio ambiente e em favor da dignidade da pessoa humana e com vistas ao bem-estar social.

2.3 A RESERVA LEGAL E O PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIOAMBIENTAL DA PROPRIEDADE

No que diz respeito a sua funcionalidade, que tem como primazia o desenvolvimento sustentável, a Reserva Legal se revela como uma das colunas das políticas públicas de proteção do meio ambiente brasileiro, com o intuito de compatibilizar as atividades produtivas do campo, sejam comerciais ou não comerciais, de maneira a equilibrá-las em favor da proteção do meio ambiente, com o fim de assegurar o uso racional dos recursos naturais e, portanto, sustentável, vinculando a propriedade ou a posse imobiliária rural à sua função socioambiental.

Nessa percepção, em julgamento emblemático proclamado no Recurso Especial nº 1.356.207-SP³, o Superior Tribunal de Justiça condicionou o registro da sentença de usucapião no Registro de Imóveis à prévia inscrição da Reserva Legal no Cadastro Ambiental Rural – CAR.

No inteiro teor do voto condutor do acórdão do referido julgado, o Ministro Relator adotou o bem lançado parecer do Ministério Público Federal, no sentido de que Reserva Legal constitui obrigação *propter rem* e “*limitação administrativa diretamente conectada com o princípio da função socio-ambiental da propriedade*” (*sic*)

Nesse cenário, é fácil compreender que a Reserva Legal possui uma multiplicidade de funções, assumindo diversificados papéis dentro do sistema protetivo do meio ambiente, com o intuito de servir como ferramenta importante para que a propriedade ou a posse imobiliária rural alcance o mínimo necessário de sua função socioambiental.

Dentre as variadas funções no sistema de tutela ambiental, a Reserva Legal, primeiramente, assume um papel auxiliar na conservação e na reabilitação dos processos ecológicos.

Sobre o tema, Machado (2023) leciona que os processos ecológicos dizem respeito às aptidões dinâmicas dos ecossistemas, compreendendo as relações entre os organismos e o meio ambiente e, citando Eric Naim-Gesbert, o autor arremata que

³ REsp n. 1.356.207-SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 28/04/2015, DJe de 07/05/2015.) - Fonte: <https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>. Acesso em: 12 set. 2023.

tais processos [...] *designam as trocas físicas, químicas, energéticas e biológicas estabelecidas no interior dos ecossistemas com o objetivo de manter o seu potencial evolutivo*".

É de conhecimento geral que essa função de conservação e reabilitação dos processos ecológicos implica na manutenção e restauração dos serviços ecossistêmicos, que repercutem na regulação do clima, no ciclo da água, na proteção contra enchentes e preservação da água potável, na ciclagem de nutrientes no solo, na proteção do solo contra a erosão e na absorção do carbono, fenômenos naturais estes que recebem forte influência da vegetação nativa devidamente preservada.

Uma outra funcionalidade da Reserva Legal se observa em sua vocação jurídica e natural de promover a conservação da biodiversidade, servindo como habitação para um incontável número de espécies da fauna e da flora, contribuindo para a manutenção de sua sobrevivência, especialmente quando se destina a mitigar as fragmentações dos ecossistemas através dos corredores ecológicos, de maneira a conectar as variadas áreas de vegetação e, assim, propiciar a reprodução e a migração de diversas espécies.

Ademais, tem-se na proteção da fauna silvestre e da flora um dos papéis mais relevantes da Reserva Legal. Nesse particular, a importância dessa funcionalidade se expressa no seu favorecimento para a estabilidade dos ecossistemas, pois, como se sabe, diversas espécies de animais exercem papéis fundamentais no equilíbrio do meio ambiente saudável, como se verifica no controle de pragas, na dispersão de sementes e nas variadas formas de polinização.

Acerca da flora nativa, a Reserva Legal é encarregada de importantes funções que contribuem para que os serviços ecossistêmicos continuem a ser prestados em benefício da qualidade da vida humana, como *verbi gratia*, a purificação do ar e o fornecimento de oxigênio, sem contar a possibilidade do manejo sustentável de produtos fornecidos pelas diversas espécies de vegetação, para consumo racional e uso medicinal dos seus frutos, sementes, cascas e resinas.

Em decorrência do seu papel limitador do exercício do direito real de propriedade e da posse sobre o imóvel rural, a Reserva Legal se insere no centro conflituoso de discussões e debates sobre a busca do equilíbrio entre o avanço do empreendedorismo econômico e o dever de preservação do mínimo florestal no âmbito de um imóvel rural.

Envolto por acaloradas discussões filosóficas, sociais, econômicas, políticas e

jurídicas, o direito de propriedade permeia a vida humana em seus diversos aspectos de convivência, sobretudo em razão do seu significado e da sua importância no âmago da dignidade individual e coletiva e das repercussões positivas e negativas que os seus modos de uso e desuso podem gerar nas dimensões social, econômica e ambiental.

Inegável, portanto, a relevância que tem o direito de propriedade nas variadas áreas das relações humanas e na necessidade de que ela seja compreendida, não somente como instrumento de realização dos anseios pessoais do proprietário, mas, também, como essencial ferramenta de justiça social, no que diz respeito ao seu papel de cunho solidário e altruístico, observado o interesse de todos.

Nesse prisma, pretende-se traçar um simples e despretensioso panorama sobre o tratamento constitucional brasileiro em torno da função social da propriedade, com ênfase na sua dimensão ambiental – tenra construção jurídica, com vocação de cláusula aberta de valor fundamental no campo da proteção e da defesa do meio ambiente.

A intenção, neste tópico, é discorrer sobre a função social da propriedade no âmbito das constituições brasileiras para, em seguida, situar a sua dimensão ambiental no atual cenário constitucional, com especial destaque para a propriedade imobiliária rural e a Reserva Legal nele inserida, além de demonstrar, de forma muito breve, a sua repercussão e influência na inovadora concepção civilista do direito de propriedade consagrada pelo Código Civil de Reale.

Nesse passo, será abordada a natureza jurídica da função socioambiental da propriedade à luz do fundamento constitucional da dignidade da pessoa humana, partindo da noção de que o meio ambiente ecologicamente equilibrado é direito de todos e bem de uso comum do povo, essencial à sadia qualidade de vida e, portanto, elemento de justiça social, sendo dever do Poder Público e da coletividade protegê-lo e defendê-lo para as presentes e futuras gerações (Brasil, 1988).

Importa frisar que na história do direito constitucional brasileiro, a propriedade surgiu inicialmente sob concepção puramente liberal e individualista, na linha da Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, que a concebe como direito inviolável e sagrado, conforme se infere do artigo 179, XXII, da Constituição Imperial brasileira de 1824, de acordo com o qual era garantido o direito de propriedade em toda a sua plenitude (XAVIER, 2014).

Em sentido semelhante, a Constituição Republicana brasileira de 1891, em seu

artigo 72, § 17, manteve o direito de propriedade em toda a sua plenitude, ressalvada a possibilidade de sua desapropriação por necessidade ou por utilidade pública, mediante indenização prévia.

Até esse momento, não se enxergava qualquer papel social atribuído à propriedade, cujo vislumbre somente se observou, ainda que de forma embrionária, na Segunda República do denominado “Governo Constitucional de Vargas”, no artigo 113, 17, da Constituição brasileira de 1934, ao estabelecer que o direito de propriedade não poderia ser exercido contra o interesse social ou coletivo.

Tem-se, assim, com a Constituição brasileira de 1934, o embrião da função social da propriedade, ainda que de forma implícita.

Por outro lado, três anos depois, já no Estado Novo de Vargas, a Constituição de 1937 foi omissa no que tange a qualquer referência de cunho social atrelada ao direito de propriedade, quando em seu artigo 122, 14, assegurou o direito de propriedade, mas deixou para o legislador ordinário a missão de definir o seu conteúdo e os seus limites.

Em um segundo momento, por ocasião da Quarta República, conhecida como República Populista, sob a Presidência de Eurico Gaspar Dutra, a Constituição brasileira de 1946, no Capítulo da Ordem Econômica e Social, em seu artigo 147, condicionou o uso da propriedade ao “bem-estar social”.

Entretanto, durante o governo do regime militar, na transição do Presidente Castello Branco para o seu sucessor Arthur da Costa e Silva, a Constituição brasileira de 1967, pela primeira vez, tratou a função social da propriedade como princípio constitucional, na conformidade do seu artigo 157, III, estabelecendo que a finalidade da ordem econômica seria realizar a justiça social, observando, dentre outros princípios, o da função social da propriedade.

Com o advento da Constituição cidadã de 1988, o seu artigo 5º, XXII e XXIII, situado no capítulo dos direitos e deveres individuais e coletivos, inserido topograficamente no título dos direitos e garantias fundamentais, o constituinte brasileiro consagrou o direito de propriedade, sendo expresso e claro no sentido de que a propriedade deverá atender à sua função social.

Nesse diapasão, é de se compreender que o direito constitucional brasileiro caminhou na direção de evoluir para uma compreensão menos privatista do direito de propriedade, atribuindo-lhe ao longo do tempo um papel de relevância social, de modo a torná-lo ilegítimo quando exercido além dos limites e das restrições impostas em

favor de sua utilidade coletiva (Melo, 2023).

Resta claro, assim, que a propriedade somente se legitima quando exercida sob as balizas do seu papel no seio da sociedade, não se limitando a atender aos interesses individuais do proprietário, de modo a também se manifestar útil na promoção do bem-estar social, em contribuição para o alcance de uma sociedade justa e igualitária (Souza, 2018, p. 130).

Se é certo dizer que a Constituição Federal brasileira de 1988 não inovou ao tratar da função social da propriedade, também não é menos verdade afirmar que lhe revestiu de uma nova roupagem, outorgando-lhe um significado mais abrangente ao atribuir no seu âmago a dimensão da tutela ambiental.

Sobre o tema, ensinam Sarlet e Fensterseifer (2023, p. 302):

O princípio da função ambiental ou ecológica da posse e da propriedade configura-se como um princípio geral do Direito Ambiental. Assim, como outrora a função social foi consagrada para limitar e redefinir o conteúdo do direito de propriedade, hoje também os valores e direitos ecológicos passam a conformar o seu conteúdo, com uma nova carga de deveres e obrigações correlatas ao seu exercício [...]

À vista disso, com o objetivo de assegurar a efetividade do direito ao meio ambiente saudável, o constituinte caminhou para a construção de um novo significado do direito de propriedade, que deixa de se sujeitar tão somente à vontade personalíssima do proprietário para atender a sua função socioambiental (Milaré, 2020, p. 123/124).

Nesse sentido, o artigo 170, III e VI, da Constituição Federal elencou a função social da propriedade e a defesa do meio ambiente dentre os princípios norteadores da ordem econômica, que têm por finalidade assegurar a todos uma existência digna, conforme os ditames da justiça social, o que torna legítimo falar no seu triplo papel, a saber, o econômico, o social e o ambiental.

Com maior clareza, o artigo 186, I e II, da Constituição Federal elegeu a utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e a preservação do meio ambiente como requisitos da função social da propriedade rural.

Nessa quadra de evolução do direito de propriedade, a Constituição Federal brasileira de 1988 lhe concedeu tratamento ainda mais especial ao inserir dentre os requisitos de sua função social o atributo da defesa do meio ambiente, donde se extrai o princípio da função socioambiental da propriedade, cuja realidade, ainda que implícita, não pode ser negada no nosso arcabouço jurídico-constitucional.

É o que se infere do ensinamento de Benjamin (2015, p. 98), ao tratar da ecologização do direito de propriedade pela Constituição:

A ecologização da Constituição, portanto, teve o intuito de, a um só tempo, instituir um regime de exploração limitada e condicionada (= sustentável) da propriedade e agregar à função social da propriedade, tanto urbana como rural, um forte e explícito componente ambiental. Os arts. 170, VVI, e 186, II, da Constituição brasileira, inserem-se nessa linha de pensamento de alteração radical do paradigma clássico da exploração econômica dos chamados bens ambientais. Como novo perfil, o regime da propriedade passa do direito pleno de explorar, respeitado o direito dos vizinhos, para o direito de explorar, só e quando respeitados a saúde humana e os processos ecológicos essenciais.

A tutela expressa do meio ambiente nas Constituições mais recentes, por poder constituinte originário ou derivado, reitera a função social da propriedade, ou, para utilizar a expressão de Guilherme Purvin, enfatiza a 'dimensão ambiental da função social da propriedade. Também relegitima, numa perspectiva mais ampla e mais profunda, direitos que, de uma forma ou de outra, os indivíduos e a coletividade, não obstante o silêncio do texto constitucional, sempre foram considerados detentores, na medida em que correlatos a limites intrínsecos do direito de propriedade privada, justificados sob o império da preservação da vida e de suas bases naturais.

Infere-se, daí, a existência de uma garantia constitucional que grava o imóvel com o fim de impedir que o proprietário disponha dos seus recursos naturais de forma irresponsável e em prejuízo titular-mor desses bens ambientais, qual seja, a sociedade como um todo considerada (Milaré, 2020, p. 145).

Desse modo, se o proprietário rural não cumprir a sua função de proteção e de preservação do meio ambiente, resta configurada a possibilidade de sofrer desapropriação por interesse social, na forma do que dispõe o artigo 184 da Constituição Federal, em razão de ter desatendido a sua função socioambiental, que passou a ser considerada princípio orientador da política agrária brasileira (Santilli, 2005, p. 56/57).

Percebe-se, assim, que a tutela ambiental está inserida no seio da função social da propriedade, de modo a se falar em função socioambiental como decorrência de *“uma leitura sistêmica e integrada do todo: o que alguns chamariam de uma leitura ‘holística’, que não percebe apenas as partes, mas a unidade axiológico-normativa presente no texto constitucional”* (Santilli, 2005, p. 59).

Nessa toada, diz-se que o princípio da função socioambiental é compreendido não somente como uma limitação ao direito de propriedade, mas, também, como um meio de legitimá-lo como fundamental, porquanto ambos, propriedade e meio ambiente ecologicamente equilibrado, são garantias constitucionais indissociáveis (Leal e Bion, 2016, p. 67).

Como centro dessa rede de preceitos em defesa do meio ambiente, de modo a fortalecer a compreensão da função socioambiental da propriedade, tem-se o artigo 225 da Carta Magna de 1988, que trata o meio ambiente ecologicamente equilibrado como direito de todos, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

Nessa ótica, leciona Benjamin (2015, p. 130):

Já se adianta que, ao revés do que se poderia imaginar, o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado não se esgota no art. 225, *caput*, pois nesse dispositivo está apenas a sede de sua organização como direito autônomo e de caráter genérico – a mãe de todos os direitos ambientais da Constituição brasileira. No decorrer do texto constitucional, tal direito reaparece, ora como direito-reflexo (proteção da saúde, do trabalhador etc), ora não mais como direito *per se*, mas como preceito normativo de apoio a ele (p. ex., a função ecológica da propriedade rural, no art. 186, II, já referida). É por isso que se diz que "o artigo 225 é, na verdade, uma síntese de todos os dispositivos ambientais que permeiam a Constituição". Síntese que não implica totalidade ou referência única. Em rigor, os fundamentos do art. 225 não estão ilhados, pois ligam-se, de forma umbilical, à própria proteção à vida e saúde, à salvaguarda da dignidade da pessoa humana e à funcionalização ecológica da propriedade.

Verifica-se a riqueza do mencionado dispositivo constitucional, por se encontrar permeado de preceitos com forte apelo conceitual e de valor fundamental devidamente interligados, tais como: meio ambiente ecologicamente equilibrado, sadia qualidade de vida, direito de todos, bem de uso comum, dever de defender e de preservar.

Essa concepção constitucional acerca do direito de propriedade inspirou o legislador ordinário brasileiro, capitaneado por Reale, a ponto de inserir o princípio da função socioambiental da propriedade no Diploma Civilista vigente (Lei nº 10.406/2002), conforme se observa do seu artigo 1.228, § 1º, do Código Civil de 2002, *in verbis*:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

Da leitura do dispositivo legal civilista acima transcrito, iluminado sob as luzes

constitucionais, observa-se que ao detentor do direito de propriedade foi imposto o dever de exercê-lo em consonância com as finalidades econômicas e sociais e de preservação do meio ambiente em sua mais ampla compreensão. Assim, nesse particular, tomando emprestado as palavras de Sachs (2009, p.35), o objetivo é “[...] *atender simultaneamente os critérios de relevância social, prudência ecológica e viabilidade econômica, os três pilares do desenvolvimento sustentável [...].*”

Ademais, a partir desse contexto normativo constitucional, é de se enxergar a ligação inseparável dos postulados da ordem econômica, da função social da propriedade e da defesa do meio ambiente com os postulados da dignidade humana e da justiça social.

Nesse pórtico, é inegável a íntima vinculação do direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado com o direito fundamental da dignidade da pessoa humana, previsto no artigo 1º, III, da Constituição Federal de 1988, que também compreende o bem-estar comum e a justiça social, haja vista ser impossível admitir a existência de um mínimo de vida saudável fora de um ambiente ecologicamente equilibrado.

Discorrendo sobre essa dimensão ecológica da dignidade da pessoa humana e do bem-estar social, sob o aspecto do mínimo existencial ecológico, eis as lições de Sarlet e Fensterseifer (2021, p. 61):

No contexto constitucional contemporâneo, consolida-se a formação de uma *dimensão ecológica da dignidade da pessoa humana*, que abrange a ideia em torno de um *bem-estar ecológico* (assim como de um bem-estar social) indispensável a uma vida digna, saudável e segura num contexto de *integridade da Natureza*. Dessa compreensão, pode-se conceber a indispensabilidade de um patamar mínimo de qualidade ambiental ou mínimo existencial ecológico para a concretização da vida humana em níveis dignos [...] Aquém de tal padrão ecológico, a vida e a dignidade humana estaria sendo violados no seu *núcleo essencial*. A *qualidade (e segurança) ambiental*, com base em tais considerações, passaria a figurar como elemento integrante do conteúdo normativo do princípio da dignidade da pessoa humana, sendo, portanto, fundamental ao desenvolvimento de todo o potencial humano num quadrante de completo *bem-estar existencial*.

Pode-se dizer, assim, que os mencionados princípios constitucionais, mais do que mera interação, são ingredientes formadores do princípio da função socioambiental, dando estrutura fisiológica de funções diversificadas e, ao mesmo tempo, harmônicas à nova compreensão da propriedade, que se “*caracteriza por um aspecto multifuncional*” (Melo, 2023, p. 61/62), totalmente voltada ao desenvolvimento sustentável, revelado na sua multifunção socio-econômico-ambiental, com vistas à

concretização da dignidade da pessoa humana e do bem-estar social.

Da leitura conjunta dos artigos 1º, III, 5º, XXII e XXIII, 170, III e VI, 186, II, e 225 da Constituição Federal de 1988 pode se extrair o microssistema da tutela do meio ambiente ecologicamente equilibrado, que tem na função socioambiental da propriedade um princípio inerente à propriedade imobiliária rural (e também urbana), com evidente natureza de direito e dever fundamentais, no escopo de alcançar o bem comum de toda a coletividade, com atenção aos valores econômico, social e ecológico.

É o que ensina Melo (2023, p. 63):

A posição da função social da propriedade nos capítulos dos direitos e garantias fundamentais, ordem econômica e política agrária e fundiária é o indicativo mais contundente de que o desenvolvimento econômico e a função socioambiental da propriedade devem sempre ser interpretados conjuntamente, tratando-se do mesmo fenômeno e sendo impossível a separação dos conceitos.

Enxergando o direito de propriedade como um direito-dever fundamental, é válido transcrever as lições de Sarlet e Fensterseifer (2023, p. 302):

A propriedade revela-se como um direito-dever fundamental (art. 5º, XXIII, da CF/1988), visto que, associados ou conexos ao direito de propriedade, conjugam-se diversos deveres que incidem sobre a conduta do seu titular, limitando o seu exercício em termos sociais e ecológicos (por exemplo, deve de exploração racional da terra, dever de manutenção do equilíbrio ecológico, dever de recuperação de área degradada, dever de não exploração dos trabalhadores.).

Nessa mesma orientação, considerando o dever de não degradar e a ecologização do direito de propriedade, elevando a tutela ambiental ao nível de direito-dever fundamental com valor social, ensina Benjamin (2015, p. 99):

Além da instituição desse inovador 'dever de não degradar' e da ecologização do direito de propriedade, os mais recentes modelos constitucionais elevam a tutela ambiental ao nível não de um direito qualquer, mas de um direito fundamental, em pé de igualdade (ou mesmo, para alguns doutrinadores, em patamar superior) com outros também previstos no quadro da Constituição, entre os quais se destaca, por razões óbvias, o direito de propriedade.

[...]

Pela via da norma constitucional, o meio ambiente é alçado ao ponto máximo do ordenamento, privilégio que outros valores sociais relevantes só depois de décadas, ou mesmo séculos, lograram conquistas.

Sendo assim, na esteira do que se infere dos artigos 1º, III, 3º, I, 5º, XXII e XXIII, 170, III e VI, 186, II, e 225 da Constituição Federal de 1988, certo é entender a existência consagrada de um sistema de proteção ao meio ambiente ecologicamente

equilibrado, que tem na função socioambiental da propriedade o seu princípio norteador, com evidente natureza de direito-dever fundamental, imposto ao particular e ao Poder Público, com a finalidade de garantir a dignidade da pessoa humana e de alcançar o bem-estar social.

Esse sistema de proteção ambiental em que a Reserva Legal está inserido, orientado nas limitações impostas pela função socioambiental da propriedade, tem como objetivo basilar o desenvolvimento sustentável, com o fim de harmonizar, de forma indissociável e simultânea, as dimensões econômica, social e ambiental, mediante a imposição de um dever não somente ao Estado, mas, também, aos particulares, proprietários e possuidores de imóveis rurais, conforme leitura sistêmica dos artigos 1º, III, 5º, XXIII, 170, III e IV, e 186, I e II, da Constituição Federal.

Nesse sentido, Sarlet e Fensterseifer (2023), *in verbis*:

[...] O reconhecimento de uma função ecológica da propriedade (arts. 5º, XXIII, 170, III e IV, e 186, *caput* e II, da CF/88), conforme anunciado em passagem anterior, acaba por revelar uma ordem jurídico-econômica vinculada ao dever de *desenvolvimento sustentável*, onde, para a consecução do objetivo constitucional de tutela do meio ambiente, o direito de propriedade necessariamente sofrerá limitações. Afinada com tal desenho jurídico-constitucional, a regulação infraconstitucional dos institutos da *reserva legal* e da *área de proteção permanente*, bem como das *unidades de conservação*, refletem, portanto, o comando do *caput* do art. 225 da CF/1988, projetando, para além do dever de proteção estatal, também deveres fundamentais de proteção ecológica ao encargo dos – e que devem ser suportados pelos – particulares proprietários ou possuidores. (p. 377/378)

[...] a tutela constitucional do meio ambiente passou a vincular juridicamente (...) também os particulares – e não somente os entes públicos – atribuindo aos mesmos não apenas um direito fundamental ao meio ambiente (...), mas também deveres fundamentais de proteção do meio ambiente, o que conduz ao reconhecimento do direito ao meio ambiente como autêntico direito-dever. (p. 383/384)

Dessarte, a Reserva Legal se apresenta como um mínimo necessário para que a propriedade imobiliária rural atenda a sua função socioambiental, com vistas a viabilizar a conciliação entre a atividade econômica e a preservação do meio ambiente, tendo como fundamento o uso sustentável dos recursos naturais, denotando-se a sua importância como ferramenta necessária à preservação mínima de ecossistemas essenciais para a garantia de um meio ambiente ecologicamente equilibrado para as gerações presentes e futuras.

Logo, considerando o dever imposto ao particular, proprietário ou possuidor, de delimitar o espaço geográfico da Reserva Legal no interior do imóvel rural com o fim de preservá-la e defendê-la e, assim, legitimar o seu direito de propriedade ou a sua

posse, forçoso é reconhecer a necessidade de que o conhecimento de sua localização seja franqueado à toda comunidade, mediante mecanismos que promovam o acesso a informações precisas e seguras, permitindo o controle e a fiscalização acerca desse compromisso jurídico e ético derivado da ecologização do direito de propriedade.

Nesse cenário de publicização da informação ambiental referente ao exercício legítimo da propriedade imobiliária rural no que concerne ao atendimento mínimo de sua função socioambiental, refletida, no caso, na real existência da Reserva Legal no interior do imóvel rural, devidamente delimitada e preservada, o Registro Público Imobiliário se apresenta como instituição vocacionada para esse fim, porquanto estruturado como via atrativa em que se concentram todas as informações relacionadas ao direito real de propriedade, conforme se verá no capítulo seguinte.

3 O REGISTRO DE IMÓVEIS E A TUTELA DO MEIO AMBIENTE

O capítulo que ora se inicia tem o objetivo de demonstrar a importância que o Registro de Imóveis possui em relação à proteção do meio ambiente, no que concerne às áreas especialmente protegidas pelo ordenamento jurídico, considerando que a grande parte delas interfere diretamente no direito real de propriedade, porquanto se localizarem no interior de imóveis particulares, limitando o seu exercício em favor de um meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Assim, não se pode negar o vínculo jurídico entre o instituto da Reserva Legal - que limita o exercício do direito real de propriedade, impondo deveres ao proprietário particular - e o Registro de Imóveis, por ser o serviço público estabelecido para os fins da publicidade, da autenticidade, da eficácia e da segurança jurídica dos títulos e atos concernentes aos direitos reais sobre imóveis, sejam eles constitutivos, declaratórios, translativos, modificativos ou extintivos (artigos 1º e 172 da Lei nº 6.015/1973).

Nessa direção, o tópico 3.1 tem por objeto apresentar a matrícula como o documento hábil à recepção de todas as informações que guardam alguma ligação direta ou indireta com os direitos reais imobiliários, as quais devem ser concentradas na folha registral do imóvel correspondente, permitindo um acesso rápido e seguro dessas informações imobiliárias, inclusive as de natureza ambiental, como é o caso da Reserva Legal.

No tópico 3.2, o presente trabalho se ocupará em demonstrar a estrutura

organizacional e principiológica do Registro Público Imobiliário que o habilita como ferramenta hábil e segura para a concentração das informações imobiliárias relacionadas aos direitos reais sobre imóveis. Nessa oportunidade, será dada especial atenção aos princípios registras da publicidade, da especialidade e da qualificação registral, pilares da segurança jurídica registral, ao lado do princípio da concentração, objeto do tópico anterior.

Encerrando este capítulo, no tópico 3.3 será feita uma abordagem sobre a vocação do Registro de Imóveis para concentrar as informações ambientais ligadas ao direito real da propriedade imobiliária e que, de uma forma ou de outra, interferem no seu exercício, ocasião em que serão apontadas hipóteses legais e normativas que prescrevem hipóteses de averbação de que determinadas situações jurídico-ambientais tenham assento na matrícula do imóvel, além de precedentes jurisprudenciais do Superior Tribunal de Justiça embasados no princípio da concentração das informações ambientais no Registro Público Imobiliário.

3.1 A MATRÍCULA DO IMÓVEL COMO FONTE CONCENTRADA DAS INFORMAÇÕES IMOBILIÁRIAS (INCLUSIVE AS AMBIENTAIS)

O Registro Público Imobiliário, conforme se extrai do artigo 1º, § 1º, III, da Lei nº 6.015/1973 c/c artigos 1º e 3º da Lei nº 8.935/1994 (Estatuto dos Notários e Registradores), assim como os demais registros públicos brasileiros, é serviço de organização técnica e administrativa, destinado a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, o qual é exercido por profissional do direito, dotado de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade registral.

Nesse passo, o artigo 236 da Constituição Federal brasileira de 1988 reza que os serviços notariais e de registros são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público, mediante concurso público de provas e títulos, certame este que, segundo o artigo 15 da Lei nº 8.935/1984, será realizado pelo Poder Judiciário, com a participação, em todas as suas fases, da Ordem dos Advogados do Brasil, do Ministério Público, de um notário e de um registrador.

Desse modo, é possível dizer que o Registro de Imóveis configura serviço público delegado ao profissional de direito aprovado em concurso, que o exerce em caráter privado, sob a fiscalização do Judiciário, sendo o registrador de imóveis um

particular em colaboração com o Poder Público, considerado um agente público em sentido amplo no exercício de um conjunto específico de competências estatais⁴.

Consoante disposto no artigo 172 da Lei nº 6.015/14973 (Lei de Registros Públicos), o Registro de Imóveis é o serviço destinado ao registro e à averbação de todos os títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, tanto os *inter vivos* quanto os *mortis causa*, seja com o fim de constituição, transferência e extinção dos correspondentes direitos, seja para a sua validade em relação a terceiros, bem como para a sua disponibilidade.

Mas como esse serviço é concretizado na prática? Qual o livro? Qual o documento ou em que base de inscrição o imóvel estará identificado e onde deverão ser lançados os assentos correspondentes aos títulos e aos atos a ele relativos? Qual o meio pelo qual um imóvel poderá ser documentalmentemente conhecido e onde estará a sua cadeia dominial e o histórico de sua situação jurídica, suas limitações, seus ônus, gravames, disponibilidade, não somente quanto aos respectivos direitos reais, mas também em relação a outras circunstâncias que tenham repercussão sobre eles?

A resposta vem com o artigo 176 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que entrou em vigor em 1º de janeiro de 1976, de acordo com o qual, no Cartório de Registro de Imóveis, o Livro nº 2 – Registro Geral é destinado à matrícula dos imóveis e aos registros ou às averbações dos atos relacionados no artigo 167 da mesma lei⁵.

Portanto, eis a matrícula, a folha que integra o Livro nº 2 – Registro Geral, cuja razão de ser tem por finalidade servir de base documental para recepcionar os dados que individualizam o imóvel e que o tornam conhecido do ponto de vista formal, estando nela indicadas as características que o fazem ser identificado no terreno, bem como a concentração cronológica e encadeada de todos os atos, negócios e fatos jurídicos inerentes ao bem de raiz e às pessoas que sobre ele tenham algum direito ou interesse jurídico.

Pode-se dizer, em grosseira comparação, mas ilustrativa, que a matrícula, no

⁴ RE 842846, Relator(a): LUIZ FUX, Tribunal Pleno, julgado em 27-02-2019, PROCESSO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe-175 DIVULG 12-08-2019 PUBLIC 13-08-2019 -

⁵ O Livro nº 2 – Registro Geral, o livro das matrículas dos imóveis, integra o conjunto dos cinco livros obrigatórios do Registro de Imóveis, cujos demais são o Livro nº 1 – Protocolo, Livro nº 3 – Registro Auxiliar, Livro nº 4 – Indicador Real e Livro nº 5 – Indicador Pessoal, conforme previsto no artigo 173 da Lei nº 6.015/1973.

Registro de Imóveis, está para o imóvel, assim como o assento de nascimento, no Registro Civil das Pessoas Naturais, está para a pessoa física, onde constam a data do seu nascimento, a sua filiação, os seus avós paternos e maternos, a data e o local do seu nascimento, a sua cor e o seu nome e sobrenome, bem como, nos demais livros correspondentes, o casamento, o divórcio, a alteração do nome ou sobrenome, a emancipação, a interdição, a tutela, a curatela, o óbito, ou seja, todos os atos e fatos jurídicos que digam respeito à personalidade humana e que determinam a sua existência e o seu estado civil.

Assim, a matrícula do imóvel, constante do Livro nº 2 – Registro Geral, estruturada em papel, seja em folhas encadernadas ou em fichas soltas, conforme opção prevista no artigo 173, parágrafo único, da Lei nº 6.015/1973, também conhecida como fólio real, é a base documental onde é formalizada a identificação do imóvel e onde são lançadas todas as informações relevantes que lhe digam respeito, sejam de natureza jurídico-real ou de transcendência real, tornando cognoscíveis de toda a sociedade a sua “*existência histórica e jurídica*” com o escopo de que “*surtam os efeitos próprios da publicidade registral*” (Loureiro, 2016).

Conforme disposto no artigo 176, § 1º, I, da Lei nº 6.015/1973, para cada imóvel corresponde uma matrícula própria, ficando, assim, estabelecido o princípio da unicidade da matrícula ou unitariedade da matricial, a coexistência de duas ou mais matrículas para o mesmo imóvel, sendo este compreendido como unidade imobiliária específica, que com outras não se confunde⁶, atendendo ao pressuposto de que cada imóvel tem a sua própria identidade, com vistas à obtenção de um mosaico imobiliário certo, determinado e seguro, cuja clareza tem a função de prevenir conflitos fundiários.

Com esse fim, o inciso II do § 1º do referido dispositivo legal prescreve os requisitos essenciais da matrícula, sendo os primeiros deles o seu número de ordem, que seguirá ao infinito, e a data de sua abertura (*Matrícula nº 1 – aberta em 02/01/1976; Matrícula nº 2 – aberta em 04/01/1976;... Matrícula nº 33.301 – aberta em 10/09/2024; Matrícula nº 33.302 – aberta em 11/09/2024*).

O terceiro requisito essencial, nos termos do artigo 176, § 1º, II, 3, “a” e “b”, do Diploma Legal Registral, é a identificação do imóvel, que será feita com a indicação

⁶ Em se tratando de multipropriedade, além da matrícula da unidade imobiliária, também serão abertas matrículas próprias para cada uma das frações de tempo, nas quais serão lançados os registros e averbações correspondentes à respectiva fração (artigo 176, §§ 10, 11 e 12, da Lei nº 6.015/1973).

de suas características, confrontações, localização e área, bem como, (a) no caso de imóvel rural, a sua denominação (*Fazenda São Pedro, Sítio São Paulo, Granja São João*), o número do seu código no INCRA e os dados constantes do certificado de cadastro de imóvel rural – CCIR, e, (b) sendo urbano, a indicação do logradouro, a numeração predial e, se houver, a designação do seu cadastro municipal (*cadastro fiscal – IPTU*).

Com relação à identificação do imóvel rural, uma particularidade.

Na conformidade do artigo 176, §§ 3º, 4º e 5º, da Lei nº 6.015/1973 e do artigo 10 do Decreto nº 4.449/2002, para fins de exatidão das informações, a identificação do imóvel rural será feita com a indicação das coordenadas dos vértices definidores dos seus limites, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com a sua precisão posicional certificada pelo INCRA de que a poligonal objeto do trabalho topográfico (planta, memorial e ART/RRT/TRT), devidamente assinado por profissional habilitado no respectivo conselho profissional, não se sobrepõe a nenhuma outra área constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas.

Atualmente, a exigência da identificação do imóvel rural pelo georreferenciamento é imposta para os casos de desmembramento, parcelamento, remembramento ou qualquer hipótese de transferência de imóvel rural com área a partir de 25,00 hectares, obrigação esta que será aplicada a todos os imóveis rurais, independentemente da área, a partir de 20 de novembro de 2025 (artigo 176, § 4º, da Lei nº 6.015/1973 e artigo 10 do Decreto nº 4.449/2002).

Porém, independente da área que possua, nas demandas judiciais, é obrigatória a identificação do imóvel rural pela ferramenta das coordenadas geográficas referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, mediante a apresentação de trabalho topográfico assinado por profissional habilitado, instruído com a respectiva anotação/registro/termo de responsabilidade técnica – ART/RRT/TRT, e com a precisão de sua poligonal certificada pelo INCRA (artigo 225, § 3º).

O quarto requisito da matrícula se relaciona aos dados pessoais do proprietário, que deve ser qualificado pelo nome, domicílio e nacionalidade, bem como, (a) se pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (CPF) ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou à falta deste, sua filiação, e, (b) se pessoa jurídica, a sede social e o número de sua inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídica do Ministério da

Fazenda (CNPJ), antigo cadastro geral de contribuintes (CGC).

O quinto requisito é a indicação do registro anterior da matrícula. Esse registro anterior pode ser o número do registro da aquisição imobiliária constante de uma outra matrícula, quando o imóvel da nova matrícula for derivado de imóvel objeto de matrícula anterior, como também pode ser o registro da última transação imobiliária registrada no antigo Livro das Transcrições, em que esteja descrito o imóvel e identificado o seu proprietário, como é comum acontecer.

Essa exigência da indicação do registro anterior se deve à necessidade de ficar clara a origem do imóvel e a sua cadeia dominial, com o fim de oferecer segurança jurídica ao tráfego imobiliário, evitando conflitos quanto à legitimidade do direito de propriedade.

Assim, em regra, não se admite a abertura de matrícula sem a indicação do seu registro anterior em que esteja descrito o imóvel e também indicado o seu então proprietário, seja de imóvel já matriculado, seja de imóvel ainda inscrito no sistema anterior da transcrição, sob pena de violação ao princípio da continuidade registral, que homenageia a cadeia tabular histórico-dominial do imóvel, segundo os artigos 195 e 237 da Lei nº 6.015/1973⁷.

Nesse particular, cabe anotar que a abertura de matrícula sem a indicação do registro anterior somente é possível nas hipóteses previstas em lei, dentre as quais podem ser citados os casos do registro de usucapião de imóvel sem matrícula e que não seja objeto de registro no antigo sistema da transcrição (artigo 176-A da Lei nº 6.015/1973), como também dos imóveis urbanos em nome da União, dos Estados, do Distrito Federal ou dos Municípios, cujo domínio público tenha sido assegurado pela legislação (artigo 195-A da Lei nº 6.015/1973).

Por fim, ainda no que tange ao requisito do registro anterior, em se tratando de imóvel em regime de multipropriedade, cada uma das matrículas correspondentes às respectivas frações de tempo deve conter a indicação do número da matrícula da unidade autônoma da qual é vinculada e das matrículas que abrigam as demais frações de tempo (artigo 176, § 1º, II, 6, da Lei nº 6.015/1973).

⁷ Art. 195 - Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.

Art. 237 - Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro.

Com relação aos atos que devem ser lançados na matrícula, o artigo 167, I e II, da Lei nº 6.015/1973, estabelece duas relações das espécies de títulos e dos tipos de atos que devem tomar assento no fôlio real, sendo a primeira delas relativa ao registro e a segunda referente à averbação.

Sobre a diferença entre registro e averbação, ambos, como vistos, são espécies de assentos lançados na matrícula do imóvel.

Entretanto, o termo registro pode ser utilizado em sentido amplo para definir todas as espécies de inscrições, tais como transcrição, matrícula, registro propriamente dito e averbação, servindo, inclusive, para denominar o próprio serviço registral imobiliário - Registro de Imóveis (Rodrigues, 2016).

Em sentido estrito, registro é o principal assento e remete-se, em regra, ao lançamento dos títulos e atos inerentes aos direitos reais, como a compra e venda, a doação, a hipoteca, a alienação fiduciária, mas, também, por opção do legislador, pode se referir a outras situações jurídicas que tenham alguma relação com o direito real imobiliário, como ocorre com o contrato de locação com cláusula de vigência (Loureiro, 2023) e, mais recentemente, com o contrato de pagamento por serviços ambientais, quando este estipular obrigações de natureza *propter rem* (artigo 167, I, “3” e “45”, da Lei nº 6.015/1973).

A averbação, por seu turno, em regra, é assento acessório, porque destinado ao lançamento dos títulos, atos e fatos jurídicos que provoquem alguma interferência no direito real imobiliário, no próprio registro ou diga respeito às pessoas nele referidas (Loureiro, 2023), tais como a cláusula de inalienabilidade, a ordem judicial de indisponibilidade, a Reserva Legal, a servidão ambiental, a construção, a mudança do nome do proprietário, o divórcio, a transferência da propriedade por sucessão societária (incorporação, fusão e cisão), como também outras hipóteses que, por política legislativa, sujeitam-se à averbação, podendo se destacar o contrato de locação com cláusula de direito de preferência.

Para Melo (2024), o registro em sentido estrito “*envolve direito e ônus reais*”, enquanto a averbação se refere a “*atos relativos à mutação objetiva e subjetiva da matrícula [...]*”.

No que diz respeito aos títulos e aos atos sujeitos a registro, a doutrina majoritária entende, em regra, que estes estão previstos em *numerus clausus*, isto é, em rol taxativo (Loureiro, 2023), de modo que serão registrados na matrícula do imóvel tão somente os títulos e atos expressamente previstos na legislação de regência, seja

na Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973) ou em outras leis extravagantes.

Por outro lado, não é assim com as averbações, pois consoante artigo 167, II, 5 (segunda parte) e artigo 246, *caput*, da Lei nº 6.015/1973, tais assentos estão previstos em *numerus apertus*, em rol exemplificativo (Loureiro, 2023), razão por que também serão averbadas na matrícula todas as sub-rogações, ocorrências e circunstâncias que tenham repercussão nos direitos reais relativos ao imóvel, que alterem o registro ou tenham influência nas pessoas nele interessadas.

Reforçando a tese da taxatividade dos registros em sentido estrito, Melo (2024) leciona que *“Tanto a doutrina como a jurisprudência já firmaram entendimento no sentido de que referido rol dos atos de registro stricto sensu é taxativo (numerus clausus), somente podendo ser ampliado por vontade legislativa.”*

Em suma, a matrícula é o documento físico, escriturado em papel, e, hodiernamente, também escriturado, publicizado e conservado em meio eletrônico⁸, onde devem se concentrar todas as informações relativas à própria identificação do imóvel e às situações jurídicas a ele relativas, mediante assentos específicos, conforme o caso, registros e averbações.

É de se frisar que, no sistema anterior, um único imóvel poderia ser objeto de vários registros, isso porque cada transação de direito real relativa a determinado imóvel era transcrita em registro próprio, autônomo e, portanto, de forma esparsa, pois o objeto do registro não era o imóvel em si, mas o título, o ato jurídico transmissivo, o que, certamente, dificultava a obtenção de informações sobre a cadeia dominial do imóvel e o seu histórico jurídico, exigindo-se a busca em cartório nos diversos livros das transcrições (Loureiro, 2016).

De fato, no antigo Livro nº 3 – Transcrição das Transmissões, o objeto principal

⁸ Art. 1º Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei. [\(Redação dada pela Lei nº 6.216, de 1975\)](#)

(...)

§ 3º Os registros serão escriturados, publicizados e conservados em meio eletrônico, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça, em especial quanto aos: [\(Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

I - padrões tecnológicos de escrituração, indexação, publicidade, segurança, redundância e conservação; e [\(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

II - prazos de implantação nos registros públicos de que trata este artigo. [\(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

§ 4º É vedado às serventias dos registros públicos recusar a recepção, a conservação ou o registro de documentos em forma eletrônica produzidos nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça. [\(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

não era o imóvel em si, mas, sim, o negócio jurídico. Logo, a finalidade primeira era transcrever as transmissões relativas aos imóveis, cujo registro era escriturado nos mesmos moldes do antigo Livro nº 2 – Inscrição Hipotecária, conforme se depreende do artigo 185 do Decreto nº 4.857/1939, que dispôs sobre a execução dos serviços concernentes aos registros públicos estabelecidos pelo Código Civil.

Nessa mesma direção do sistema de transcrição caminhou o Decreto-Lei nº 1.000, de 21 de outubro de 1969, mudando tão somente o número e o nome do livro em que deveriam ser lançadas as transcrições, que passou a ser o Livro nº 2 – Registro Geral, que em nada se compara ao atual Livro 2 – Registro Geral da Lei nº 6.015/1973.

Isso porque, no atual sistema da matrícula, ou do fôlio real, instituído a partir da Lei nº 6.015/1973, prevalece o princípio da concentração das informações imobiliárias, pois, como dito alhures, cada imóvel possui a sua própria matrícula, na qual ele é identificado e onde se concentram todas as transações imobiliárias, os negócios jurídicos a ele relativos, bem como todos os atos e situações jurídicas relevantes que o envolvam, o que, certamente facilita a publicidade e a obtenção das informações imobiliárias (Loureiro, 2016).

O princípio da concentração dos atos na matrícula, apesar de perfeitamente deduzido pelos artigos 167, II, 5, c/c artigo 246, *caput*, da Lei nº 6.015/1973, certo é que a sua evidência ganhou força com o artigo 54, § 1º, da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, de acordo com o qual as situações jurídicas não informadas na matrícula não poderão ser opostas ao terceiro de boa-fé que o adquirir ou receber em garantia dos direitos reais sobre ele existentes, ressalvadas as hipóteses dos artigos 129 e 130 da Lei de Falências (Lei nº 11.101/2005) e os casos de aquisição e de extinção da propriedade que independem de registro ou título. Também aparece como exceção ao princípio da concentração, a hipótese de fraude à execução prevista no artigo 185 do Código Tributário Nacional.

De acordo com o *caput* do artigo 54 da Lei nº 13.097/2015, é necessário que a matrícula contenha os registros e as averbações das seguintes informações relativas ao imóvel, a saber, a existência de (i) citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias, (ii) execução admitida pelo juiz ou de fase de cumprimento de sentença, (iii) restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei, (iv) mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade

patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, e, (v) também por decisão judicial, de qualquer tipo de constrição judicial incidente sobre o imóvel ou sobre o patrimônio do titular do imóvel, inclusive a proveniente de ação de improbidade administrativa ou a oriunda de hipoteca judiciária.

Ao tratar do princípio da concentração dos atos na matrícula, Paiva (2014) ensina que *“nenhum fato jurígeno ou ato jurídico que diga respeito à situação jurídica do imóvel ou às mutações subjetivas pode ficar indiferente à matrícula do imóvel, nela ingressando quer por registro, quer por averbação”*.

Exaltando a vocação da matrícula para concentrar todas as informações relativas ao imóvel em um único documento, inclusive aquelas decorrentes de atos jurisdicionais e administrativos, de maneira a gerar segurança e eficácia jurídicas dos atos registrais, é válido colacionar excerto do comentário de Rodrigues (2016) sobre o princípio da concentração, *in verbis*:

[...] A concentração de todos os assentos relativos ao imóvel em uma única folha, denominada real, aumenta a segurança jurídica e a eficácia do registro, evitando a pesquisa em fontes diversas e dispersas, assegurando a sequência natural dos episódios e a filiação segura dos atos jurídicos, tudo fortalecendo o indispensável princípio da continuidade.

A matrícula, em substituição às antigas transcrições de cunho pessoal, e como repositório único das informações contidas sobre o imóvel, deve ser tão completa que dispense diligências outras, em sintonia com a segurança jurídica que a Constituição prevê e consagra, abarcando as decisões judiciais, inclusive as cautelares inominadas, as quais, em determinadas situações podem comprometer futuras alienações, e mesmo aquelas outras oriundas de processos administrativos nos três níveis em que se compõem o Estado (administrações públicas federal, estadual e municipal).

Sobre o tema da concentração das informações imobiliárias na matrícula, Melo (2024) prefere compreendê-la não como um princípio, mas como uma característica inerente do Registro de Imóveis, um efeito da sua vocação natural de publicizar as situações jurídicas vinculadas ao direito de propriedade, hipóteses em que essa publicidade é necessária, como ocorre nos casos de sua limitação ou restrição, especialmente na esfera ambiental, que goza de proteção constitucional.

Nessa orientação, Melo (2024) invoca o princípio da publicidade ambiental, para quem as informações relevantes para o meio ambiente e ligadas ao direito real de propriedade merecem ser informadas na matrícula do imóvel, por força da atração exercida naturalmente pelo Registro de Imóveis.

Percebe-se, assim, que a matrícula é o documento técnico-jurídico em que devem estar concentradas todas as informações relativas ao imóvel, no que diz

respeito a sua identificação e características, sua origem, seus proprietários anteriores e atuais, suas limitações e restrições, inclusive, quanto a estas, pode-se destacar as de natureza ambiental, bem como os ônus e gravames que porventura pesem sobre ele, a existência de constrição judicial e de indisponibilidades, além das alterações de sua identificação e das pessoas detentoras de direitos reais, bem como daquelas com interesses reipersecutórios sobre o bem de raiz.

Portanto, não resta dúvida de que o Registro de Imóveis, por sua vocação natural, atrai para si todas as informações com repercussão jurídica no direito real da propriedade imobiliária, de modo a concentrá-las no fôlio real, mediante a identificação precisa da poligonal do imóvel, bem como das sucessivas ocorrências sobre ela incidentes, tanto as de ordem objetiva, relacionadas a sua própria delimitação e particularidades geográficas, quanto às de natureza subjetiva, referentes às pessoas a ele vinculadas.

Nesse pórtico, não fica difícil defender a vocação peculiar do Registro de Imóveis em atrair para a folha matricial do seu Livro nº 2 – Registro Geral, as informações ambientais ligadas ao imóvel, como se pode dizer em relação à Reserva Legal que, além de se inserir no interior da propriedade imobiliária rural como parte inseparável de sua delimitação geográfica, dela não se apartando, também interfere diretamente no correspondente direito real de propriedade, limitando consideravelmente o seu exercício em favor do bem-estar social da comunidade, a quem é garantido constitucionalmente o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo.

Em vista disso, é possível afirmar que a matrícula é o documento jurídico central do imóvel, comparável a um quadro que retrata a sua imagem panorâmica, porquanto concentrar todas as informações referentes à sua identificação, ao histórico cronológico de sua cadeia dominial e às situações jurídicas geradoras de direitos de terceiros e de deveres impostos ao proprietário, capaz de oferecer ao observador uma visualização completa dos seus traços identificadores e das circunstâncias que repercutem no exercício do direito real de propriedade, propiciando, nas palavras de Loureiro (2016) *“a cognoscibilidade do domínio e suas peculiaridades de forma mais ampla e segura, seja no que se refere ao acesso dos interessados e do público em geral, quanto na integralidade e facilidade de acesso às informações”*.

Sob às luzes dessa compreensão, certo é que o Registro de Imóveis não pode ficar de fora do seu chamado em defesa da segurança jurídica do tráfego imobiliário

e da proteção do meio ambiente referente a espaços especialmente protegidos com vínculo ao direito de propriedade, particularmente quando se leva em conta a sua estrutura organizacional e principiológica que o habilita como ferramenta importante para a efetividade da tutela ambiental, conforme se verá no tópico seguinte.

3.2 O REGISTRO DE IMÓVEIS E A SEGURANÇA JURÍDICA DAS INFORMAÇÕES IMOBILIÁRIAS (INCLUSIVE AS AMBIENTAIS)

O artigo 1º da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos) e o artigo 1º da Lei Nº 8.935/1994 (Estatuto dos Notários e Registradores) elencam a segurança jurídica entre os princípios norteadores dos serviços de notas e de registros públicos, dentre os quais está integrado o Registro de Imóveis.

A segurança é um dos pilares que estruturam a própria vida em todos os seus sentidos, cujo nível de sua sensação tem implicações diretas na estabilidade espiritual, emocional, familiar, social, profissional e política de cada uma das pessoas, independente do seu contexto cultural, histórico, societário e religioso, sendo certo que a sensação de segurança ou a inexistência desta provoca consequências benéficas ou maléficas para a convivência humana saudável ou insalubre em todos os aspectos, influenciando na estabilidade ou instabilidade do convívio comunitário.

Nesse diapasão, a paz é um dos sentimentos gerados pela sensação de segurança. Confiar na correção, na autenticidade, na honestidade, no louvor, na certeza da verdade daquilo que se recebe, do que se tem, do que se relaciona, do que se dá, do que se acorda, é fonte geradora de tranquilidade e satisfação que afasta as dúvidas, os medos, a ansiedade e a inquietação provocada pelos sentimentos perturbadores que rodeiam todo ser humano, tanto do ponto de vista individual, quanto no seu contexto coletivo e comunitário.

Dentro desse guarda-chuva sob o qual os indivíduos e a comunidade procuram se proteger, o Registro de Imóveis é uma ferramenta voltada para propiciar a sensação de segurança relacionada aos títulos, aos atos, aos negócios e aos fatos jurídicos referentes aos direitos vinculados aos bens de raiz, fonte de muitos conflitos humanos, familiares, sociais, nacionais e internacionais em todo o decorrer da história da humanidade.

É que, como qualquer bem, o direito relativo à propriedade, especialmente a imobiliária, representa para o ser humano o sentido não somente de posse, de possuir

ou de ter, mas, para a grande maioria, o sentimento de bem-estar pelo qual lhe são ofertados diversos benefícios, seja por lhe permitir dela extrair o seu sustento e de sua família, tanto através do seu uso para simples subsistência quanto como meio empresarial no que tange ao pequeno, médio ou grande empreendedor nas searas da indústria, da agropecuária, dos serviços e do comércio em geral, de modo a gerar benefícios na produção de alimentos, de bens das diversas naturezas, além, de propiciar trabalho para muitos.

Por esse aspecto, a gravidade e seriedade dos interesses que circundam os bens de raiz são de proporções incalculáveis no âmbito do mecanismo que engendra o desenvolvimento econômico e social, cujos anseios, desejos e projetos voltados para a melhor qualidade de vida das pessoas e, por vezes, pela simples vontade do ter, sem se preocupar com o contexto social, ante a ausência do senso altruístico, amortecido pela ganância egoística que impera na cegueira da iniquidade, tem-se como necessária a existência de um sistema de registro imobiliário que possua ferramentas hábeis para inibir a fraude e o desrespeito aos princípios e normas destinados à segurança das relações jurídicas que circundam os direitos reais imobiliários, proporcionando paz, confiança e a prevenção de conflitos.

Nesse sentido, ensina Loureiro (2023), *in verbis*:

A possibilidade de conhecer a verdadeira situação jurídica de pessoas e coisas constitui elemento essencial à confiança nos estabelecimentos de relações jurídicas e, conseqüentemente, segurança jurídica e paz social. Tal assertiva desde cedo pode ser verificada em relação aos bens imóveis, considerados de grande valor e utilidade nas antigas sociedades. A vida em sociedade, pois, foi tornando evidente a necessidade de um sistema cada vez mais sofisticado de certeza e publicidade de situações jurídicas, de tal forma que as pessoas pudessem conhecer e planejar sua vida social econômica com segurança e estabilidade: a propriedade e refúgio familiar, a produção de bens de subsistência, a troca dos produtos excedentes, dentre outros, constituíam bens valores vitais para os indivíduos em uma sociedade emergente.

Essa necessidade de segurança jurídica das relações que circunscrevem o direito de propriedade imobiliária ganha maior relevância no mundo moderno, em que prevalece a concepção de um Estado de Direito Ambiental, que tem, na função socioambiental da propriedade, o princípio norteador para que o exercício desse direito ocorra dentro das balizas fincadas pelo preceito da sustentabilidade em fomento do desenvolvimento econômico sustentável.

Nesse patamar, o sistema de registro de imóveis brasileiro se estrutura em princípios organizacionais e orientadores que se destinam a oferecer segurança

jurídica nos negócios imobiliários e na defesa preventiva do meio ambiente, nas hipóteses em que a tutela ambiental estiver relacionada ao direito imobiliário.

Gerar segurança jurídica, de modo a prevenir conflitos, propiciar paz e tranquilidade quanto aos riscos e aos cuidados relativos aos direitos reais sobre imóveis é a finalidade maior do Registro Público de Imóveis, que cuida de concentrar todas as informações relativas aos direitos imobiliários, através de princípios balizadores como os da concentração, da publicidade, da especialidade e da qualificação registral ou, como preferem alguns, da legalidade.

Sobre o princípio da concentração dos atos na matrícula, sua compreensão foi tratada no tópico 3.1 deste capítulo, razão por que o presente tópico 2 se ocupa em tratar as características dos demais princípios acima mencionados, sem qualquer pretensão de esgotar a profundidade do estudo que lhes é peculiar.

Sendo assim, é correto reconhecer a vocação do Sistema Registral Imobiliário na seara da proteção ambiental, em razão dos seus (i) “*fundamentos estruturantes/organizacionais*, (ii) *fundamentos normativos (internos)* e seus (iii) *fundamentos jurídicos (externos)*”, apresentando-se, por conseguinte, como instrumento hábil e eficaz para dar publicidade à situação jurídica dos direitos reais incidentes sobre o imóvel e de outras circunstâncias a ele relacionadas, de modo a contribuir com maior efetividade para a tutela ambiental, bem como para a segurança jurídica do tráfego imobiliário, conforme ensina Gil (2021, p. 53):

[...] a fundamentação das averbações ambientais se lastreia, ao menos, em três pilares de sustentação ou fundamentos, quais sejam: 1) *fundamentos estruturantes/organizacionais*; 2) *fundamentos normativos (internos)*; e 3) *fundamentos jurídicos (externos)* [...]

[..]

O conceito de averbação ambiental deve envolver aspectos básicos, como proteção ambiental, publicidade registral e segurança jurídica. Nesse sentido, pode-se dizer que ‘averbação ambiental é todo conjunto de informações ambientais, com relevância imobiliária, levadas a registro lato sensu/arquivamento, no sistema público registral, com a finalidade de promover a proteção do meio ambiente, bem como de aumentar a segurança do tráfego imobiliário’.

É que a estrutura descentralizada dos Cartórios de Imóveis espalhados por todo o País, ou seja, algo aproximado a 3.500 Registros Públicos Imobiliários instaladas nos mais longínquos rincões do território brasileiro (ANORG-BR, 2022), torna o serviço registral mais próximo dos cidadãos, revelando a facilidade do acesso à informação acerca da situação jurídica de cada imóvel, tornando mais efetiva a tutela

ambiental e mais seguros os negócios jurídicos imobiliários, mediante os diversos tipos de certidão.

Nesse sentido, leciona Gil (2021, p. 57/58):

[...] Não é demais lembrar que, no Brasil, grande parte dos municípios brasileiros não são supridos com serviços básicos de segurança e justiça [...], contudo, mesmo nessas localidades, há um cartório que, na maioria das vezes, é único e que acumula diversas atribuições, dentre elas o Registro Imobiliário.

De toda sorte, vê-se que a publicidade das condicionantes ambientais no Registro Imobiliário se mostra fundamental para a tutela do ambiente ao permitir, na prática, a rápida difusão de informação ambiental, em razão da maior facilidade de acesso ao acervo dessas serventias imobiliárias, por meio de certidões.

Nesse movimento de fomentar o acesso e garantir segurança da informação ambiental, o sistema registral público brasileiro mostra-se como ferramenta apta e capaz de gerir as informações ambientalmente relevantes para a propriedade imobiliária, podendo se interligar a órgãos de proteção ambiental. [...]

O fundamento estrutural, notadamente no que concerne à atuação descentralizada dos serviços registrares pelos países, facilita o acesso à informação ambiental de relevância imobiliária. Essa dimensão estrutural garante maior segurança jurídica – ao envolver o arquivamento de documentos e títulos nas serventias de imóveis – e certamente, credencia o sistema registral público imobiliário como importante meio de promover a tutela do ambiente (Gil, 2021, p. 57/58)

Não há como negar a importância do Registro Público Imobiliário, no que tange ao acesso à informação sobre a situação jurídica dos imóveis, particularmente a ambiental, sobretudo a partir da Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, que instituiu o Sistema Eletrônico de Registros Públicos, tornando possível a expedição de certidão eletrônica e a visualização da matrícula do imóvel, em acesso rápido e fácil, sem que o usuário precise se deslocar até o estabelecimento físico em que sediado o Cartório.

Essas certidões eletrônicas, que tem os mesmos moldes e os mesmos efeitos das físicas, podem ser solicitadas pelo Smartphone ou Computador, através do Serviço Eletrônico Compartilhado – SAEC (<https://registradores.onr.org.br/>), gerido pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – ONR (<https://onr.org.br/>), vinculado ao Operador Nacional do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – ONSERP (<https://onserp.org.br/>).

Assim, além do acesso físico, fácil e rápido, na solicitação e na expedição de certidões imobiliárias, proporcionado pela capilaridade dos Cartórios de Imóveis, presentes em todas as comarcas e na grande maioria das cidades brasileiras, a obtenção das informações relativas à identificação do imóvel e de sua atual situação jurídica podem ser obtidas via internet, em ambiente virtual e seguro.

Não bastasse isso, importa ressaltar que os Cartórios de Imóveis, que são organizados pelo critério da competência territorial, distribuídos em circunscrições ou zonas imobiliárias no âmbito de cada comarca e, por vezes, de cada município, a depender do correspondente grau de complexidade econômico-social, também promovem segurança jurídica à sociedade no quesito de conceder certeza acerca do cartório competente para prestar informações sobre determinado imóvel.

Nesse ponto, o artigo 169, I, II e IV, da Lei nº 6.015/1973 estipula com clareza e precisão que todos os registros em sentido estrito, previstos no seu artigo 167, devem ser efetuados na serventia da situação do imóvel, enquanto que as averbações devem ser lançadas na matrícula ou à margem do registro de transcrição do Cartório onde os livros estejam arquivados, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição.

Essas regras estruturantes, inclusive quanto ao modo e requisitos de escrituração dos assentos nos livros, a forma dos indicadores de busca, real e pessoal, os critérios da prenotação, cujo número de ordem define a prioridade dos títulos e a preferência do direito real, são elementos jurídico-legais que conspiram em favor da segurança jurídica das informações fornecidas pelo sistema de Registro Público Imobiliário brasileiro.

Na abordagem da função socioambiental do Registro de Imóveis, porquanto tratar-se de serviço público inerente ao direito de propriedade, que é norteado constitucionalmente pelo princípio da função socioambiental, conforme dito alhures, Melo (2024) ressalta a importância dos Cartórios Imobiliários, momento em que faz referência à Primeira Jornada Internacional sobre Serviços Ambientais e Segurança Jurídica, realizada na cidade de Barcelona, em 07 de julho de 2011, oportunidade na qual o Colégio de Registradores da Espanha da Catalunha, em sua 15ª declaração, reconheceu no Registro de Imóveis um instrumento eficaz em favor da segurança jurídica no trato das questões ambientais e do direito de propriedade imobiliária.

Na esteira desse pensar, Melo (2024) destaca pelo menos três princípios do Registro de Imóveis que são de crucial importância para o direito ambiental, quais sejam, (i) o princípio da publicidade, (ii) o princípio da especialidade e (iii) o princípio da qualificação registral.

Sobre a publicidade do Registro de Imóveis, nos termos do artigo 17, *caput*, da Lei nº 6.015/1973, *“qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido.”*

Cuida-se de princípio de suma importância, pois é através da publicidade do registro que toda a coletividade tem acesso às informações atinentes à situação jurídica do imóvel, o que confere segurança e confiabilidade no que diz respeito aos dados de interesse dos particulares, como também daqueles que interessam a toda comunidade, como é o caso das informações ambientais.

Ao tratar sobre a publicidade do Registro de Imóveis, Melo (2024) ressalta pelo menos quatro importantes finalidades:

a) a primeira delas é a “*segurança jurídica dos direitos e do tráfego imobiliário*”, de modo a gerar solidez no desenvolvimento do mercado;

b) a segunda é o “*fomento do crédito territorial*”, pois a publicidade registral proporciona confiança às instituições financeiras no que tange à liberação do crédito, haja vista a seriedade da informação acerca da situação jurídica do imóvel, o que redundará em menores taxas de juros;

c) a terceira é a “*evitação de usura e fraude*”, decorrente do fato de a publicidade registral “*ser operada e controlada por profissionais de direito concursados, garantindo higidez das bases imobiliárias e controle na segurança contra fraudes*”; e

d) a quarta é a “*finalidade cautelar*”, consistente em seu papel de prevenção de futuras demandas em que se venha a discutir o registro ou o título jurídico que o ensejou.

Sobre essa publicidade registral, cumpre dizer que as informações constantes do Registro de Imóveis são qualificadas pela presunção de veracidade, ainda que relativas, por admitir prova em contrário.

Essa presunção de veracidade do registro ou da averbação gera estabilidade nos negócios jurídicos, de modo que o registro em sentido amplo (*registro em sentido estrito ou averbação*) somente será cancelado por decisão judicial, razão por que, enquanto não cancelado judicialmente, o assento registral produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, esteja provado que o título que o enseja está desfeito, anulado, extinto ou rescindido (artigo 250, I, e artigo 252 da Lei nº 6.015/1973).

Sobre a forma de acesso às informações imobiliárias, doutrina e jurisprudência dominantes se filiam ao entendimento de que a publicidade do Registros de Imóveis é indireta, razão por que, consoante interpretação dos artigos 16 e 17 da Lei nº 6.015/1973, as informações dos registros e averbações devem ser obtidas mediante

expedição de certidão, o que configura o chamado acesso indireto aos livros do Cartório (Loureiro, 2016).

Acerca da expedição de certidões pelo Registro de Imóveis em face da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (Lei nº 13.709/2018), o Conselho Nacional de Justiça, por sua Corregedoria Nacional, regulamentou o tema através dos artigos 123 a 128 do Código Nacional de Normas – Foro Extrajudicial (Provimento CNJ nº 149/2023), dos quais resta claro que *“independem de indicação da finalidade os pedidos de certidão de registros em sentido estrito, averbações, matrículas, transcrições ou inscrições específicas, expedidas em qualquer modalidade”* (Brasil, 2023).

Do mesmo modo, de acordo com o mencionado Código Nacional de Normas - Foro Extrajudicial, também *“independem de indicação da finalidade os pedidos de certidão de documentos arquivados no cartório, desde que haja previsão legal ou normativa específica de seu arquivamento no registro”*.

Na conformidade do citado provimento da Corregedoria Nacional do CNJ, dependem da indicação da finalidade tão somente os pedidos de (i) certidão de documentos arquivados em cartório para qual inexistia previsão legal específica de expedição, (ii) certidão de busca e de informações apresentados em bloco (ainda que instruídos com a numeração dos atos a serem certificados) e (iii) certidão de atos anteriores da cadeia filiatória do imóvel.

Desse modo, considerada a relevância da publicidade das informações imobiliárias, que têm natureza de interesse público relevante, nestas inseridas as informações ambientais, verifica-se que o acesso às informações dos imóveis via certidão do Registro Público Imobiliário, em sua grande maioria, independe sequer de indicação da finalidade.

Logo, para ter acesso às informações imobiliárias relativas a determinado imóvel, a parte interessada precisa tão somente se identificar e solicitar a certidão, fisicamente, via balcão do Cartório, ou eletronicamente, via central eletrônica SAEC-ONR, vinculada ao Serviço Eletrônico de Registro Públicos – SERP.

Dentre as certidões que independem indicação da finalidade pela parte interessada estão a simples certidão de propriedade e ônus, indicativa da atual situação jurídica do imóvel (*descrição titularidade e ônus reais não cancelados*) e a certidão de inteiro teor da matrícula, que é o traslado fiel de toda a folha matricial do imóvel, a sua cópia integral, com a sua descrição e com a íntegra de todos os registros

e averbações nela lançados, dentre os quais pode se destacar a averbação da Reserva Legal.

Com relação ao princípio da especialidade, têm-se a especialidade objetiva, que diz respeito ao imóvel, no que tange à sua identificação precisa, como também a especialidade subjetiva, que se relaciona à exata qualificação das pessoas que tenham direitos sobre o imóvel ou interesses a ele correspondentes, conforme se infere dos artigos 176, § 1º, II, 3, “a” e “b”, 4, “a” e “b”, e III, 2, “a” e “b”, da Lei nº 6.015/1973.

No presente trabalho, dado o alcance do seu tema, o breve estudo tem por objeto tão somente o princípio da especialidade objetiva, concernente ao imóvel.

Nas palavras de Loureiro (2023), o princípio da especialidade “[...] *significa a descrição do imóvel como um corpo certo, que o torna inconfundível e distinto de qualquer outro [...]*”.

Sobre a especialidade objetiva, válida é a lição de A. Carvalho (1976):

[...] o princípio de especialidade significa que toda inscrição deve recair sobre um objeto precisamente individuado. Assim, o requisito registral da especialidade do imóvel, vertido no fraseado clássico do direito, significa a sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, como o seu modo de ser físico, que o trona inconfundível em relação a qualquer outro. O corpo certo imobiliário ocupa um lugar determinado no espaço, que é abrangido por seu contorno, dentro do qual se pode encontrar maior ou menor área, contanto que não sejam ultrapassadas as raias definidoras da entidade territorial.

Tem-se, desse modo, que a certeza e precisão da identificação do imóvel, como corpo certo devidamente delimitado na matrícula é o cerne do princípio da especialidade objetiva, cuja finalidade é evitar conflitos fundiários referentes a questões geradoras de sobreposições de um imóvel sobre outro.

Desse modo, o imóvel deve ser individualizado com as suas características, com indicação de suas confrontações, medidas perimetrais, área, localização e, ainda, quando se tratar só de terreno urbano, 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, conforme artigo 225, *caput*, da Lei nº 6.015/1973.

Por outro lado, quanto ao imóvel rural, consoante artigo 176, §§ 3º, 4º e 5º, da Lei nº 6.015/1973 e artigo 10 do Decreto nº 4.449/2002, a sua identificação deve obedecer ao regramento do georreferenciamento, previsto para fins de exatidão das informações acerca da sua perfeita individualização, por meio da indicação das

coordenadas dos vértices definidores dos seus limites, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro – SIRGA 2000.

A partir a partir de 20 de novembro deste ano de 2025, todos os imóveis rurais, independentemente de sua área, deverão ser identificados pelas coordenadas geográficas, sob pena de o proprietário ficar impedido de desmembrá-lo, parcelá-lo, remembrá-lo e/ou transferir o seu direito de propriedade para quem quer que seja, exigência esta que hoje alcança apenas os imóveis rurais com área igual ou superior a 25,00 hectares (artigo 176, § 4º, da Lei n 6.015/1973 e artigo 10 do Decreto nº 4.449/2002).

Importa lembrar que a exigência da identificação do imóvel rural pelas coordenadas geográficas referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro é obrigatória nas demandas judiciais, independentemente de sua área, na conformidade do artigo 225, § 3º, do Diploma Legal Registral.

Nessa seara, os títulos particulares, públicos, administrativos ou judiciais que forem apresentados para ingresso no fôlio real deverão indicar, com precisão, os característicos, as confrontações e a localização do imóvel a que se refira, bem como fazer referência à matrícula ou ao registro anterior, seu número e cartório, sob pena de ser devolvido sem o registro, por violação ao princípio da especialidade objetiva (artigo 222, 223 e 225, §§ 1º, 2º e 3º).

Essa exigência de coincidência na descrição do imóvel constante do título, seja instrumento particular, escritura pública, termo administrativo ou título judicial, com a identificação existente na tábula registral, inclusive com relação ao número da matrícula, ou do registro, e a indicação do cartório, certamente, reveste-se de extrema importância em razão de representar um verdadeiro filtro a impedir que os títulos e atos jurídicos referentes a um determinado imóvel sejam registrados na matrícula de imóvel distinto, o que, sem dúvidas, evita a confusão de direitos e previne conflitos jurídicos fundiários, promovendo segurança jurídica, sendo esta, por sinal, a finalidade maior do princípio da especialidade objetiva.

Nesse ponto, não se pode deixar de falar na Reserva Legal, cuja averbação, ao se levar em conta os preceitos do princípio da especialidade, deve espelhar na matrícula a sua localização no interior do imóvel rural em que está inserida, gerando uma informação imobiliária ambiental precisa e segura.

Tanto para a análise do princípio da especialidade objetiva quanto para a análise dos demais requisitos legais exigidos como condição do ingresso do título na

folha matricial do imóvel, tem-se o princípio da qualificação registral, onde reside a razão teleológica da existência do oficial de registro de imóveis.

Conforme disposto nos artigos 1º e 3º da Lei nº 8.935/1994, o oficial de registro é um profissional do direito, dotado de fé pública, a quem é delegado, pelo Poder Público, o exercício da atividade registral imobiliária, serviço este qualificado como de organização técnica e administrativa e destinado à garantia da publicidade, da autenticidade, da segurança e da eficácia dos atos jurídicos.

Para que o assento registral ofereça segurança jurídica às partes interessadas e a toda coletividade, é preciso que o oficial de registro de imóveis exerça o prévio controle de legalidade dos títulos que lhe são apresentados para registro ou averbação na matrícula do imóvel, mediante a prévia análise dos requisitos formais exigidos pela legislação de regência.

Portanto, todo e qualquer título, seja ele particular, público, administrativo ou judicial deve se submeter à qualificação registral do registrador de imóvel, de maneira a assegurar a higidez do registro, com o fim de atribuir-lhe autenticidade e a devida segurança jurídica para gerar confiabilidade e tranquilidade quanto aos atos lançados na matrícula do imóvel.

Verdade é que até os títulos judiciais, tais como a carta de sentença, de arrematação, o mandado de registro de usucapião, todos eles estão sujeitos ao controle de legalidade formal a cargo do registrador de imóvel, conforme se infere do seguinte julgado do Tribunal de Justiça de São Paulo, cuja ementa segue transcrita, *in verbis*:

REGISTRO DE IMÓVEIS. CARTA DE ARREMATAÇÃO. TÍTULO JUDICIAL QUE SE SUJEITA À QUALIFICAÇÃO REGISTRAL. MODO DERIVADO DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE. DESQUALIFICAÇÃO POR INOBSERVÂNCIA AO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL. EXECUTADO/FALIDO QUE FIGURA COMO MERO CESSIONÁRIO DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES SOBRE O IMÓVEL. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO DO PROPRIETÁRIO TABULAR NOS AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO, NA FORMA DO ARTIGO 799, IV DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. INDISPONIBILIDADES AVERBADAS EM RELAÇÃO AOS PROMITENTES VENDEDORES. AUSÊNCIA DE DECISÃO JUDICIAL DO JUÍZO DA EXECUÇÃO OU DO JUÍZO DE ONDE PARTIU A ORDEM DE INDISPONIBILIDADE. ITEM 413 DO CAPÍTULO XX, TOMO II, DAS NORMAS DE SERVIÇO DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA. PRECEDENTES DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA. DÚVIDA PROCEDENTE. NEGADO PROVIMENTO À APELAÇÃO. (TJSP; Apelação Cível 1005021-47.2023.8.26.0223; Relator (a): Francisco Loureiro(Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura; Foro de Guarujá - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/08/2024; Data de Registro: 21/08/2024)

Conforme se extrai do inteiro teor do voto condutor do julgado a que se refere à ementa acima transcrita, o Desembargador Francisco Loureiro aduz *“que a origem judicial do título não o torna imune à qualificação registral, ainda que limitada a seus requisitos formais e sua adequação aos princípios registrais”*.

Em outro momento, o Relator do supracitado julgado colaciona o disposto no item 117, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, *in verbis*: “[...] Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais”

A qualificação registral tem a sua previsão legal nos artigos 188 e 198 da Lei nº 6.015/1973, de acordo com os quais, havendo exigência a ser satisfeita (*público ou particular, judicial ou extrajudicial*), o oficial de registro deverá emitir nota devolutiva, indicando, de forma clara, objetiva e articulada, os motivos impeditivos da lavratura do registro ou da averbação, hipótese em que a parte interessada, não concordando com as exigências, poderá requerer a instauração do procedimento de dúvida perante o juízo competente para dirimi-la (Brasil, 2022).

Conforme ensina Melo (2024), *“a qualificação registral é a exteriorização do princípio da legalidade, ou seja, sua forma mais contundente, pois, em linhas gerais, deve o Registrador observar na análise dos títulos o ordenamento em vigor.”*

Segundo Loureiro (2023):

A segurança jurídica é assegurada pelo controle técnico exercido por um jurista especializado. O registrador de imóveis é um profissional do direito, a quem a lei confere fé pública, e que, entre outras, exerce a importante função da qualificação registral, ou controle de legalidade, dos títulos que ascendem ao Registro e merecem ser publicadas.

Ressaltando a importância da qualificação registral como função preventiva do controle de legalidade em favor da segurança jurídica, eis a lição de Santos (2008):

Pelos efeitos que emergem do registro o filtro de legalidade ativado pelo oficial por força da função preventiva do registro imobiliário deve, na medida do possível, ser suficientemente denso para impedir a prática de um ato registral que possa ser facilmente impugnado na via judicial por terceiros. A razão é que a força decorrente do ato registral em sistema procedente do germânico, como o nosso, é muito forte, e embora não seja abstrata, como o tedesco, que não permite impugnações fora dos consentimentos formais, já que nosso sistema é causal, exigindo título pré-constituído, deve a qualificação registral considerar todos os supostos de nulidade ou anulação, sempre em homenagem à segurança jurídica e ao tráfico imobiliário, todavia livre de temores nascidos de meras suposições.

Logo, é pela qualificação registral que o oficial de registro de imóveis efetiva o controle da legalidade dos títulos que lhe são apresentados, inclusive quanto aos regramentos de natureza ambiental, de modo a impedir o registro ou a averbação de qualquer ato ou negócio jurídico que deixe de atender os requisitos formais exigidos pelas leis e normas de regência, atribuindo segurança jurídica e prevenindo ilegalidades, fraudes e conflitos das mais diversas ordens.

Portanto, não resta dúvida de que as informações imobiliárias ambientais no Registro de Imóvel se revestem de considerável grau de certeza e de presunção de veracidade, pois submetida a prévio exame de qualificação registral, com a finalidade de promover uma publicidade hígida, imprescindível para uma informação eficiente, precisa e geradora de segurança jurídica.

Nessa orientação, o tópico seguinte tem no seu mérito analisar o Registro de Imóveis como ferramenta segura das informações ambientais, à luz do sistema legal vigente, do sistema normativo do foro extrajudicial e dos precedentes jurisprudenciais.

3.3 O REGISTRO DE IMÓVEIS E A SUA VOCAÇÃO COMO INSTRUMENTO DE CONCRETIZAÇÃO DAS INFORMAÇÕES AMBIENTAIS VINCULADAS À PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

A finalidade do presente tópico é apresentar o Registro de Imóveis como importante ferramenta das informações ambientais relacionadas à propriedade imobiliária, na conformidade da legislação de regência, dos atos normativos do foro extrajudicial editados pelos Estados e pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça, com ênfase ao Pedido de Providências nº 0004212-97.2019.2.0000, em trâmite nesse egrégio Conselho, bem como dos precedentes jurisprudenciais do Superior Tribunal de Justiça.

Nesse passo, importa ressaltar que a interpretação valorativa, teleológica e sistemática do ordenamento jurídico pátrio referente à temática ambiental no âmbito do Registro de Imóveis tem estabelecido balizas direcionadas ao reconhecimento da necessidade de que as situações jurídicas de natureza ambiental incidentes sobre o imóvel e com repercussão no direito imobiliário encontrem assento no correspondente fôlio matricial.

Sob essa ótica de cuidado com as questões ambientais e com vistas à

eficiência dos princípios da informação e da segurança jurídica, ao se debruçar sobre a legislação de regência, não é difícil perceber que o espírito da lei se move no sentido de buscar a máxima efetividade da proteção ao meio ambiente e da segurança do tráfego imobiliário, de modo a prevenir prejuízos ambientais e econômicos.

É o que se pode inferir, *verbi gratia*, do artigo 167, II, 22, da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), que estabelece a obrigatoriedade da averbação da Reserva Legal na matrícula do imóvel, como também do que dispõe a própria Lei nº 12.651/2012 que, em seus artigos 45, § 3º, e 48, § 4º, sem qualquer ressalva quanto à inscrição do correspondente imóvel no Cadastro Ambiental Rural - CAR, determinam que a área vinculada à Cota de Reserva Ambiental e o Termo de sua utilização para Compensação da Reserva Legal devem ser averbados no Registro Público Imobiliário.

Do mesmo modo, têm-se os artigos 9º-A, § 4º, e § 5º, e 9º-C, *caput*, na Lei nº 6.938/1981 (PNMA), mediante os quais é determinado que a servidão ambiental, os contratos de sua alienação, cessão ou transferência e a sua compensação com a Reserva Legal devem ser averbadas no Registro de Imóveis competente.

Observa-se, assim, que as opções legislativas constantes de dispositivos legais do atual Código Florestal (Lei nº 12.6651/2012), da Lei da PNMA (Lei nº 6.938/1981) e da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), que submetem determinados institutos jurídicos de proteção ambiental a serem noticiados na matrícula do correspondente imóvel, revelam contrariedade que o legislador andou na contramão ao afastar a obrigação da averbação da Reserva Legal no fólio real.

Quanto ao Código Florestal vigente, têm-se o § 3º do seu artigo 45, de acordo com o qual a área vinculada à Cota de Reserva Ambiental – CRA será averbada na matrícula do respectivo imóvel no registro de imóveis competente. Da mesma forma, o § 4º do seu artigo 48 reza que a utilização da CRA para compensação da Reserva Legal deve ser averbada na matrícula do imóvel no qual se situa a área vinculada e na matrícula do imóvel beneficiário da compensação.

No mesmo sentido inspirador da máxima informação ambiental, o § 4º do artigo 9º-A da Lei nº 6.938/1981 (PNMA) estipula que devem ser objeto de averbação na matrícula do imóvel (i) o instrumento ou termo de instituição de servidão ambiental e (ii) o contrato de alienação, cessão ou transferência da servidão ambiental. Já o § 5º do mesmo dispositivo legal, estabelece que, na hipótese de compensação de Reserva Legal, a servidão ambiental deve ser averbada nas matrículas de cada um dos imóveis

envolvidos. Dando sequência a essa lógica de publicidade registral, o artigo 9º-C da Lei nº 6.938/1981 determina que o contrato de alienação, cessão ou transferência de servidão ambiental também deve ser averbado na matrícula do imóvel.

Cabe aqui ressaltar que os artigos 9º-A, 9º-B e 9º-C foram incluídos na Lei de Política Nacional do Meio Ambiente (Lei nº 6.938/1981) pela Lei nº 12.651/2012, ou seja, pela própria lei que instituiu o Código Florestal em vigor.

Desse sentido não destoa a Lei de Registros Públicos.

De acordo com o artigo 167, I, 45, da Lei nº 6.015/1973, conforme inclusão feita pela Lei nº 14.382/2022, o contrato de pagamento por serviços ambientais com obrigações *propter rem* deve ser obrigatoriamente registrado na matrícula do imóvel.

No campo das averbações, na conformidade do artigo 167, II, 22 e 23, da Lei nº 6.015/1973, a Reserva Legal e a Servidão Ambiental também ter assento obrigatório mediante averbação na matrícula do imóvel.

É de se entender, desse modo, que os dispositivos legais acima apontam para uma evidente vocação do Registro de Imóveis como ferramenta para concretização do princípio da informação ambiental, instrumentalizada pela via da publicidade registral, com vistas à eficácia dos institutos de proteção ambiental vinculados à propriedade imobiliária.

Percebe-se que o legislador ordinário ainda considera que a matrícula do imóvel, no Registro de Imóveis competente, apresenta-se como o meio adequado para declarar e tornar públicas as informações ambientais

Sob a mesma inspiração da *mens legis* em estudo, algumas Corregedorias Gerais de Justiça estaduais têm estabelecido em seus códigos de normas extrajudiciais determinadas regras que demonstram o reconhecimento do Registro Imobiliário como ferramenta hábil para noticiar diversas informações ambientais incidentes sobre o direito real de propriedade, conforme se extrai de cuidadosa análise dos atos normativos estaduais realizada por Ferri e Miron (2021).

Começando pelo Estado de São Paulo e adotada por outros Estados como Alagoas, Rio Grande do Norte, Rio Grande do Sul, Roraima, Santa Catarina e Acre, Ferri e Miron (2021) destacam a previsão de que seja averbada na matrícula do imóvel a existência de área contaminada sob investigação ou sob intervenção, em atenção ao disposto na Resolução 420, de 28/12/2009, do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA), conforme se observa, a título de exemplo, no artigo 322, VI, do Código de Normas Extrajudicial da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio

Grande do Norte – Provimento CGJ/RN nº 156/2016⁹.

Na esteira dessa intenção de publicidade de medidas protetivas do meio ambiente, Ferri e Miron (2021) citam os Estados das Alagoas, do Rio Grande do Norte, do Rio Grande do Sul e de Santa Catarina, em cujas normas do foro extrajudicial preveem a averbação da existência de contaminação de água subterrânea, capaz de tornar o imóvel área de restrição e controle de uso de água subterrânea, de acordo com a Resolução CONAMA 396, de 03/04/2008, declaradas por órgãos ambientais. Mas uma vez, é de se citar, a título de exemplo, o artigo 322, VII, do Código de Normas Extrajudicial da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Norte – Provimento CGJ/RN nº 156/2016¹⁰.

Desta feita, fazendo referência aos Estados da Bahia, de Santa Catarina, do Rio de Janeiro, de Rondônia, de Sergipe, do Rio Grande do Sul, de Roraima, de São Paulo, de Pernambuco, do Mato Grosso, do Ceará e do Maranhão, Ferri e Miron (2021) mencionam a existências de norma estadual que institui a averbação de acordos ambientais na matrícula do imóvel.

Merece destaque o Código de Normas Extrajudicial da Corregedoria Geral de Justiça de Santa Catarina que em seu artigo 804 prevê uma variedade de averbações relacionadas a situações jurídico-ambientais relativas ao imóvel (SC, 2025), senão vejamos:

Art. 804. Além das previsões legais específicas, averbar-se-ão na matrícula para mera publicidade: I – reserva legal, os termos de responsabilidade de preservação de reserva legal e outros termos de compromisso relacionados à regularidade ambiental do imóvel e seus derivados; II – adesão do interessado ao Programa de Regularização Ambiental (PRA) de posses e propriedades rurais; III – contratos de arrendamento ou de parceria rural; IV – outros dados cadastrais do imóvel, tais como, em relação ao CCIR, área total, módulo rural, módulo fiscal e fração mínima de parcelamento, bem como em relação ao CAR, a área de reserva legal e se houve a homologação; V – área de preservação permanente e área não edificável, bem como eventuais alterações; (redação alterada por meio do Provimento n. 14, de 19 de março de 2025) VI – plano de recuperação de áreas degradadas; VII – termo de ajustamento de conduta; VIII – unidade de conservação; IX – inscrição em dívida ativa; X – floresta plantada; XI – restrições ambientais; XII – restrições

⁹ Código Normas Extrajudicial da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Norte – Provimento nº 156/2016

Art. 322. Além das previsões legais específicas, averbar-se-ão, na matrícula ou no registro de transcrição, para mera publicidade: (...)

VI - a existência de área contaminada sob investigação ou sob intervenção, conforme classificação da Resolução 420, de 28 de dezembro de 2009, do Conselho Nacional do Meio Ambiente (Conama), declaradas por órgãos ambientais;

¹⁰ Art. 322. (...) VII - a existência de contaminação de água subterrânea que torne o imóvel área de restrição e controle de uso de água subterrânea, nos termos da Resolução CONAMA 396, de 3 de abril de 2008, declaradas por órgãos ambientais;

às propriedades circunvizinhas de bem tombado definitiva ou provisoriamente; XIII – restrições a imóvel reconhecido como integrante do patrimônio cultural, por forma diversa do tombamento, em decorrência de ato administrativo, legislativo ou decisão judicial específicos; XIV – decreto que declarar imóvel como de utilidade ou necessidade pública, para fim de desapropriação; XV – contrato de comodato, satisfeitas as condições gerais de conteúdo e forma; XVI – existência de área ou de água subterrânea contaminada, declaradas por órgãos ambientais; e XVII – outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro ou repercutam nos direitos relativos ao imóvel ou aos seus titulares, ou ainda sobre os atos ou negócios jurídicos da matrícula.

Seguindo a mesma direção, o Código Nacional de Normas – Foro Extrajudicial (Provimento CNJ nº 149/2023), da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça, ao tratar do registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel rural, condiciona dito assento à prévia apresentação do recibo de inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural – CAR, de que trata o artigo 29 da Lei nº 12.651/2012, expedido pelo órgão ambiental competente, esteja ou não a reserva legal averbada na matrícula do imóvel, exigindo-se que seja feita, na matrícula, expressa referência ao número do registro e à data de cadastro constantes do documento comprobatório da inscrição (Brasil, 2023).

Ainda no campo normativo do direito ambiental registral imobiliário, em sede administrativa, Ferri e Miron (2021) faz referência ao Pedido de Providências nº 0004212-97.2019.2.0000, em trâmite na Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça, cujo requerente é o magistrado Mateus Milhomem de Souza, Juiz de Direito da Comarca de Anápolis.

Em alusão à Semana Mundial do Meio Ambiente de 2019 e com vistas ao melhor atendimento do princípio da especialidade objetiva, previsto no artigo 176, § 1º, II, 3, da Lei nº 6.015/1976, de maneira a conceder maior amplitude às características do imóvel, o autor do referido pedido de providências preconiza que sejam lançadas no fôlio real as repercussões sócio-econômico-ambientais incidentes sobre o imóvel, oportunidade em que apresenta uma proposta de provimento a ser editado pela Corregedoria Nacional de Justiça (CNJ, 2019).

No mesmo requerimento, o Juiz Mateus Milhomem de Sousa também apresenta uma minuta de projeto de lei, em que sugere a inclusão do item 7 ao inciso III do § 1º do artigo 176 da Lei nº 6.015/1973, no escopo de que a indicação das repercussões sócio-econômico-ambientais do imóvel seja considerada um dos requisitos essenciais da matrícula, ao lado dos demais requisitos já previstos legalmente, como o número de ordem do fôlio real, a identificação do imóvel, a

qualificação do proprietário, o registro anterior etc. (CNJ, 2019).

Como base de sua proposta, embasada nas repercussões sócio-econômico-ambientais, o magistrado sugere que, na caracterização do imóvel urbano ou rural, deve ser identificado se: a) utiliza água, através de cisterna, mini poço, poço tubular, captação de curso natural ou qualquer outra tipologia que necessite de licença, outorga ou dispensa; b) possui barramento; c) possui nascentes e vertentes, e se estão protegidas na distância prevista em lei; d) Possui ligação com a rede de esgoto, caso disponível; e) possui restrição por área contaminada pela agência ambiental respectiva; f) possui alerta da Defesa Civil; g) possui interesse arqueológico reconhecido pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional; h) possui multas ou infrações ambientais (CNJ, 2019).

Em seguida, como caracterização supletiva do imóvel rural, o Juiz Mateus Milhomem sugere que, na matrícula, deve ser identificado e descrito se o imóvel: a) possui unidades de conservação; possui bioma inserido; c) possui degradação da vegetação nativa por ação antrópica sem autorização do órgão regulador posterior ao regulamento do art.3º, IV da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

Cabe frisar a relevância da intervenção nos autos do pedido de providência feita pelo registrador Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial do Registro de Imóveis de Araçatuba-SP, oportunidade em que também apresentou proposta de provimento, no bojo do qual destacou, dentre outras proposições, a necessidade de averbação na matrícula do imóvel, para fins de publicidade, dos espaços territoriais especialmente protegidos, a saber, a) Reservas Florestais Legais – RFL; b) Áreas de Preservação Permanente – APP; c) Áreas Contaminadas – AC; d) Áreas de Proteção e Recuperação aos Mananciais – APRM; e) Reserva Particular do Patrimônio Natural – RPPN; f) Zonas de Amortecimento de Unidades de Conservação; g) Vegetação do Bioma Mata Atlântica, desde que primária ou secundária em estágio médio ou avançado de regeneração, nos termos da Lei nº 11.428/2006 (CNJ, 2019).

Além da proposição acima, nos artigos seguintes de sua proposta, Marcelo Melo sugere tratamento normativo específico acerca da Reserva Legal, no sentido de que seja averbado na matrícula do imóvel o número de sua inscrição no Cadastro Ambiental Rural – CAR como condição prévia de qualquer registro previsto no artigo 167 da Lei nº 6.015/1973, devendo, no correspondente assento, ser noticiada a informação acerca da existência de espaços territoriais especialmente protegidos, quando assim constar do documento comprobatório da inscrição (CNJ, 2019).

Na referida averbação, Marcelo Melo indica a necessidade de que se faça constar (i) se a informação foi validada ou não pela respectiva autoridade ambiental, (ii) o lançamento da demarcação reserva florestal legal na porcentagem constante da lei e (iii) informação da existência efetiva da cobertura florestal ou não, inclusive sobre a eventual adesão ao Programa de Recuperação ambiental previsto no art. 41 da Lei nº 12.651/2012 (CNJ, 2019).

Quase idêntica à proposta do Registrador Marcelo Melo, o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB apresentou minuta de provimento à Corregedoria Nacional de Justiça, acrescentando tão somente, no artigo referente aos espaços territoriais especialmente protegidos, a previsão de averbação das servidões ambientais na matrícula do imóvel (CNJ, 2019).

Sobre a Reserva Legal, a proposta do Instituto de Registro de Registro Imobiliário do Brasil - IRIB também revela bastante semelhança com a proposição do Registrador Marcelo Melo, sobretudo no que tange à obrigatoriedade da averbação da inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural – CAR, de ofício, por ocasião da prática do primeiro ato registral, ou mediante provocação de qualquer pessoa, sendo essa averbação condição para a prática de atos de unificação, desmembramento, retificação de área, usucapião e de qualquer outro ato que implique alteração da descrição perimetral, inclusive inserção de pontos georreferenciados (CNJ, 2019).

Na sua proposta, o Instituto de Registro de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB sugere que, quando do documento de inscrição no Cadastro Ambiental Rural apontar a existência de Reserva Legal aprovada, o oficial de registro de imóveis deverá reproduzir, na matrícula do imóvel, a sua descrição perimetral e especialização em averbação própria, sendo facultado a averbação e a especialização dos demais espaços territoriais especialmente protegidos, constantes do documento de inscrição, sendo bastante, para fins de publicidade registral, a mera remissão ao número de inscrição cadastral do imóvel (CNJ, 2019).

Além das sugestões acima, o citado Instituto propõe a obrigatoriedade de que sejam averbadas na matrícula do imóvel, como condição de sua eficácia perante terceiros, as restrições decorrentes de termos de compromissos e administrativos em geral, firmados com órgãos ambientais, e dos termos de ajustamento de conduta celebrados perante o Ministério Público, além das condições do licenciamento ambiental, de sanções administrativas e de decisões judiciais que impliquem restrição ao uso e gozo da propriedade imobiliária (CNJ, 2019).

Por fim, o Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – ONR apresentou à Corregedoria Nacional de Justiça a sua proposta de provimento com o fim de regulamentar, no âmbito do serviço de registro de imóveis, a publicidade de informações ambientais na matrícula do imóvel, tendo por base a *função socioambiental da propriedade imobiliária e as limitações e restrições legalmente impostas a seu uso e fruição* (CNJ, 2019).

No que diz respeito à averbação na matrícula do imóvel dos espaços territoriais especialmente protegidos¹¹ e da Reserva Legal¹², a proposta do Operador Nacional

¹¹ **Art. 2º.** Os espaços territoriais especialmente protegidos pela legislação ambiental podem ser objeto de publicidade no Registro de Imóveis, assim considerados os espaços geográficos, públicos ou privados, rurais ou urbanos, dotados de atributos ambientais relevantes, especialmente sujeitos a: I – Reservas Florestais Legais; II – Áreas de Preservação Permanente; III - Áreas contaminadas; IV – Unidades de Conservação e respectivas zonas de amortecimento; V – Áreas de Proteção e Recuperação aos Mananciais; VI – Servidões Ambientais; VII – Vegetação do Bioma Mata Atlântica, Amazônia, ou de outros biomas com legislação específica.

¹² **Art. 4º.** É requisito obrigatório a indicação, nas matrículas dos imóveis rurais, do número da respectiva inscrição no Cadastro Ambiental Rural – CAR.

§ 1º A averbação do número de inscrição do imóvel rural no CAR, nos termos do §3.º, do art. 29, da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, é indispensável para a prática de qualquer ato previsto no art. 167 da Lei nº 6.015/73, sendo vedada a prática de ato quando a situação do CAR estiver “cancelado”.

§2º Quando da qualificação registral, constatando a existência de lançamentos de espaços territoriais especialmente protegidos, o oficial reproduzirá referida informação com a indicação da quantidade da área, em resumo, na averbação do respectivo número de inscrição;

§ 3º Constando no CAR, deverá ser reproduzida na averbação a informação da existência efetiva da cobertura florestal ou não, inclusive sobre a eventual adesão ao Programa de Recuperação ambiental previsto no art. 41 da Lei nº 12.651/2012;

§ 4º Existindo reserva florestal legal já averbada na matrícula do imóvel, o Oficial não exigirá o respectivo lançamento da proposta no CAR nos termos do art. 30 da Lei nº 12.651/2012, averbando-se tão somente a inscrição cadastral ativa (demonstrativo de situação);

§ 5º O conceito de imóvel rural, para fins de Cadastro Ambiental Rural – CAR, obedece ao disposto na Instrução Normativa nº 2, de 5 de maio de 2014, do Ministério de Meio Ambiente e no art. 4º, I, da Lei Federal nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, não sendo obrigatória a coincidência e total identidade entre a matrícula imobiliária e as informações lançadas no Cadastro Ambiental Rural, bastando que, a critério do Registrador, seja possível identificar que a inscrição apresentada corresponde ao imóvel descrito na matrícula.

§ 6º A notícia de compensação de reserva legal deverá ser averbada na matrícula de todos os imóveis afetados, após a homologação ou aprovação pelo órgão ambiental competente, que poderá ser comprovado pela validação ou análise do CAR.

Art. 5º. Quando da qualificação registral, inclusive de atos posteriores, se o Cadastro Ambiental Rural – CAR apontar a existência de reserva legal aprovada pelo órgão competente, deverá o Oficial averbar a circunstância na matrícula imobiliária, observando o disposto no art. 18, § 4º, da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

§ 1º A averbação da especialização da reserva florestal legal de imóvel georreferenciado poderá ser realizada por requerimento de qualquer interessado, com a apresentação de trabalho técnico e Anotação de Responsabilidade Técnica ou, existindo segurança quanto à localização, o Oficial poderá promover a averbação com base na descrição constante do respectivo CAR, se existente;

§ 2º Estabelecidos os requisitos técnicos pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), a descrição da reserva florestal legal poderá ser realizada de forma resumida, constando da averbação o respectivo endereço eletrônico ou QR Code;

§ 3º É recomendada, porém facultativa, a averbação e especialização dos demais espaços territoriais especialmente protegidos constantes do CAR, principalmente as áreas de preservação permanente, bastando para fins de publicidade registral a mera remissão ao número de inscrição cadastral do imóvel e utilização do procedimento constante do § 2º do art. 5º;

do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – ONR encontra similitude com a do Registrador de Imóveis Marcelo Melo e com a do Instituto de Registro de Imóveis do Brasil – IRIB. Entretanto, a minuta de provimento do ONR apresenta algumas nuances que merecem destaque especial.

Nesse passo, o Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – ONR sugere a averbação na matrícula do imóvel, para fins de publicidade, do inventário de biomassa e carbono das propriedades rurais, necessário para a obtenção de certificados de crédito de carbono, nos termos dos tratados e convenções internacionais incorporados à legislação brasileira ou legislação específica (CNJ, 2019).

Outro ponto interessante observado na proposta de provimento apresentada pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – ONR diz respeito ao elenco de interessados com legitimidade de provocarem o Registro de Imóveis para a lavratura de averbação de informações ambientais, quais sejam: a) o titular de direito real, nos termos do art. 1.225 do Código Civil (Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002; b) o Poder Judiciário; c) o Órgão Ambiental competente; d) o Ministério Público; e e) o interessado munido da respectiva documentação comprobatória (CNJ, 2019).

De mais a mais, consta da minuta de provimento do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – ONR a possibilidade desta entidade celebrar convênio para estabelecer interconexão eletrônica entre os Registros de Imóveis e o órgão gestor do Cadastro Ambiental Rural (CAR), tendo por objetivo: a) o amplo acesso ao Oficial do Registro de Imóveis às informações do Cadastro Ambiental Rural - CAR; e b) comunicação eletrônica automática do andamento do Cadastro Ambiental Rural ao respectivo Registro de Imóveis (CNJ, 2019).

Vê-se que as propostas apresentadas à Corregedoria Nacional de Justiça privilegiam o instituto jurídico do zoneamento ambiental, que nos termos do artigo 9º, II, da Lei nº 6.938/1981, é concebido como um dos instrumentos da Política Nacional do Meio Ambiente. É o que se percebe quando se propõe a averbação na matrícula do imóvel não só da Reserva Legal, mas, também, das Áreas de Preservação

§ 4º A diferença da forma descritiva do perímetro do imóvel e do respectivo espaço ambientalmente protegido não será motivo de qualificação negativa, a não ser quando o imóvel esteja georreferenciado, desde que confirmado que o espaço está localizado no perímetro do imóvel matriculado.

Permanente, das Áreas de Proteção e Recuperação de Mananciais, Zonas de Amortecimento de Unidades de Conservação etc.

Como se sabe, o zoneamento ambiental caracteriza-se não somente como relevante ferramenta de planejamento territorial, mas, sobretudo, como importante e essencial instrumento de proteção do meio ambiente, que encontra fundamento no artigo 225 da Constituição Federal, tendo como finalidade a efetivação do princípio da função socioambiental da propriedade, nos níveis nacional, regionais e locais, de maneira a servir de base ao ordenamento e planejamento dos solos urbano e rural (Rech, 2013).

Conforme ensina Rech (2013), *o zoneamento ambiental tem por objetivo a proteção do meio ambiente, da biodiversidade e das condições essenciais para a vida humana, tendo como uma de suas características a limitação ao direito de propriedade*. Ora, nesse patamar, não há como negar a relevância sócio-econômico-ambiental das áreas que representam a expressão prática do zoneamento ambiental, tais como a Reserva Legal, as Áreas de Preservação Permanente e as Áreas de Proteção Ambiental encontrem assento nas matrículas dos imóveis por elas afetados.

Esse pensamento também encontra respaldo no âmbito da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, conforme se evidencia do julgado da Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça, prolatado nos autos do Recurso Especial nº 1.857.098/MS, da relatoria do Ministro Og Fernandes, datado de 11/5/2022 - Diário da Justiça eletrônico de 24/5/2022.

O julgado em epígrafe teve por base a controvérsia jurídica em torno de obrigações administrativas e registrais envolvendo imóveis rurais localizados em Área de Proteção Ambiental – APA, especialmente no que se refere à publicização periódica dos relatórios de execução do Plano de Manejo em portal da internet e sua averbação na matrícula dos imóveis afetados.

No julgado em comento, extrai-se de sua ementa, que o Superior Tribunal de Justiça se estribou em princípios caros ao direito ambiental, bem como em acordos internacionais, dentre os quais podem ser ressaltados, o direito de acesso à informação ambiental, o princípio 10 da Declaração do Rio, os princípios da máxima divulgação e do favor *informare*, o Acordo de Escazú, a Convenção de Aarhus, transparência ambiental ativa e o dever estatal de informar e de produzir informação ambiental.

Conforme se infere dos enunciado 13 e 15 da ementa do julgado em evidência,

o Superior Tribunal de Justiça assentou que o Estado de Direito Ambiental brasileiro, dentre outras medidas, contempla o dever de: a) produzir relatórios de execução de projetos ambientais, como os Planos de Manejo de Área de Proteção Ambiental - APA; b) publicar esses relatórios na internet, com periodicidade adequada; e c) averbar a Área de Proteção Ambiental - APA nos registros de imóveis rurais, mediante requerimento direto do Ministério Público; d) possibilidade de averbação da Área de Proteção Ambiental – APA na matrícula dos imóveis rurais incluídos nos seus limites (REsp n. 1.857.098/MS, relator Ministro Og Fernandes, Primeira Seção, julgado em 11/5/2022, DJe de 24/5/2022).

Sendo assim, resta claro que o Registro Público de Imóveis, que tem na legalidade, na segurança jurídica e na publicidade os seus princípios fundamentais, alinha-se perfeita e adequadamente ao princípio da informação ambiental, razão por que se revela como instrumento hábil a auxiliar na proteção do meio ambiente, naquilo que diz respeito às obrigações ambientais incidentes sobre a propriedade imobiliária.

Desse modo, é possível dizer que a opção do legislador brasileiro de 2012 de desobrigar a averbação da Reserva Legal na matrícula do imóvel quando este estiver inscrito no Cadastro Ambiental Rural revela-se contrária ao sistema legal de proteção do meio ambiente, que tem caminhado na direção de reconhecer o Registro de Imóveis como via hábil à concentração das informações ambientais com repercussões na propriedade imobiliária.

Constata-se, portanto, a confluência e a atração mútua entre o sistema registral imobiliário e o sistema de proteção ambiental, cuja simbiose de ambos produz um arcabouço de regras e princípios que se harmonizam no sentido de contribuir para a efetividade do princípio do desenvolvimento sustentável.

4. A DESOBRIGAÇÃO DA AVERBAÇÃO DA RESERVA LEGAL NO REGISTRO DE IMÓVEIS NO CONTEXTO DOS PRINCÍPIOS AMBIENTAIS

No presente capítulo será feita uma análise mais detida sobre a desobrigação da averbação da Reserva Legal no Registro de Imóveis no sentido de averiguar se a opção legislativa encontra harmonia com o sentido que inspira o sistema legal de proteção do meio ambiente e a existência ou não de sua conformidade com os princípios ambientais de natureza constitucional que regem a matéria.

De início, no tópico 4.1, será feita uma abordagem sobre a atual situação do Registro de Imóveis no que diz respeito à Reserva Legal, com particular atenção ao item 22 do inciso II do artigo 167 da Lei nº 6.015/1973, que estabelece a obrigatoriedade de sua averbação na matrícula do imóvel, não obstante o disposto no § 4º do artigo 18 do atual Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), que a desobriga, oportunidade em que será analisado como o Superior Tribunal de Justiça tem se posicionado sobre o tema.

No tópico 4.2 tem por objeto se dedicar à análise da qualidade da informação ambiental produzida pelo Cadastro Ambiental Rural – CAR, mediante breve abordagem sobre a geoinformação como ferramenta necessária para definir a localização e a delimitação dos imóveis rurais e suas correspondentes Áreas de Reserva Legal para, em seguida, demonstrar a imprecisão e a insegurança dos dados topográficos cadastrados em sua base eletrônica em comparação com o modelo do georreferenciamento qualificado previsto na Lei nº 6.015/1973, a partir da edição da Lei nº 10.267/2001.

Encerrando este capítulo, o tópico 4.3 se propõe a demonstrar que a opção legislativa que desobrigou a averbação da Reserva Legal no Registro de Imóveis caminhou na contramão de todo o sistema legal de proteção ambiental, além de contrariar os princípios ambientais de natureza constitucional.

Ao final, será defendida a possibilidade de coexistência dos dois sistemas (cadastro e registro), ocasião na qual serão apresentadas propostas de alteração legislativa, bem como do manejo de ação direta de inconstitucionalidade perante o Supremo Tribunal Federal, com o escopo de remediar o estado atual de inconstitucionalidade por que passa o sistema de informação ambiental referente à Reserva Legal.

4.1 O REGISTRO DE IMÓVEIS E A AVERBAÇÃO DA RESERVA LEGAL - UMA VISÃO PANORÂMICA SOB OS ASPECTOS LEGAIS, NORMATIVOS, PRINCIPIOLÓGICOS E JURISPRUDENCIAIS

O presente tópico se destina a traçar um panorama de como se enxerga, no atual cenário jurídico-legal e jurisprudencial, o regramento legal que rege a averbação da Reserva Legal na matrícula do imóvel.

Pretende-se, assim, revelar que o artigo 18, § 4º, da Lei nº 12.651/2012, que

desobriga a averbação da Reserva Legal na matrícula do imóvel não encontra sintonia axiológica, teleológica e sistemática com o ordenamento jurídico brasileiro.

Isso porque, sob a ótica da lógica do razoável, não se justifica afastar a Reserva Legal de sua notícia na matrícula do imóvel a que ela está integrada, quando o mesmo Código Florestal e demais leis e atos normativos do foro extrajudicial acerca do tema caminham no sentido da relevância de sua averbação em prol do amplo acesso à informação ambiental.

Assim, no que diz respeito ao Registro de Imóveis como ferramenta de viabilização da informação ambiental correspondente a atos relacionados ao imóvel rural no direito brasileiro, essa vocação em favor da tutela ambiental já pode ser reconhecida a partir do antigo Código Florestal da era Vargas (Decreto nº 23.793/0934), na conformidade do que prescrevia o seu artigo 107, de acordo com o qual todos os atos relativos a árvores, florestas ou a imóveis determinados, que tenham sido expedidos em virtude daquele diploma legal, seriam logo comunicados ao Oficial de Registro de Imóveis competente para que, *ex officio*, fizesse as averbações correspondentes, sob pena de responsabilidade civil e criminal (Brasil, 1934).

Seguindo na mesma direção do antigo *codex*, o Código Florestal anterior (Lei nº 4.771/1965), na sua versão original, antes mesmo da criação da Reserva Legal no direito brasileiro, dispôs em seu artigo 6º que o termo de perpetuidade relativa à floresta não preservada deveria ser averbado à margem de sua inscrição no Registro Público (Brasil, 1965).

Posteriormente, já sob a égide da Constituição Federal de 1988, a Lei nº 7.803, de 27 de julho de 1989, acrescentando os § 2º e 3º ao artigo 16 e o parágrafo único ao artigo 44 do anterior Código Florestal (Lei nº 4.771/1965)¹³, além de ter criado a Reserva Legal como instituto de proteção ambiental no direito brasileiro, também estipulou a obrigatoriedade de sua averbação no Registro Imóveis competente.

Pouco mais tarde, a saber, em 2001, a Medida Provisória nº 2.166-67 incluiu o

¹³ Art. 16 [...] § 2º A reserva legal, assim entendida a área de, no mínimo, 20% (vinte por cento) de cada propriedade, onde não é permitido o corte raso, deverá ser averbada à margem da inscrição de matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente, sendo vedada, a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, ou de desmembramento da área.

Art. 44 [...] Parágrafo único. A reserva legal, assim entendida a área de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento), de cada propriedade, onde não é permitido o corte raso, deverá ser averbada à margem da inscrição da matrícula do imóvel no registro de imóveis competente, sendo vedada a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, ou de desmembramento da área.

§ 2º, inciso III, ao artigo 1º do então Código Florestal (Lei nº 4.771/1965) mediante o qual ampliou o conceito da Reserva Legal¹⁴. Outrossim, a citada Medida Provisória também inseriu o § 8º ao artigo 16 do referido *códex*, mantendo a obrigatoriedade da averbação da Reserva Legal na matrícula do imóvel correspondente.

Essa obrigatoriedade passou a integrar o sistema registral imobiliário, no ano de 2006, com a edição da Lei nº 11.284, que incluiu item 22 ao inciso II do artigo 167 da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos)¹⁵.

Nesse contexto, a averbação da Reserva Legal na matrícula do imóvel passou a integrar o ordenamento jurídico pátrio, tanto na seara legislação ambiental, quanto na legislação registral de regência, restando perceptível a sintonia normativa na formação de um sistema voltado à informação ambiental ampla e segura pelas vias da publicidade registral.

Por outro lado, traçando um caminho de volta, em flagrante regresso no progresso até então alcançado, o Código Florestal vigente (Lei nº 12.651/2012) retrocedeu na sistemática de proteção da Reserva Legal, no quesito da informação ambiental, quando, por seu artigo 18, § 4º, desobrigou a sua averbação no Registro Público Imobiliário quando a propriedade ou posse rural estiver inscrita no Cadastro Ambiental Rural – CAR, conceituado legalmente como registro eletrônico nacional, no âmbito do Sistema Nacional de Informação sobre o Meio Ambiente – SINIMA (artigo 29). É o que reza o dispositivo inovador:

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. (Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012).

Não se pode negar que dita inovação legislativa, inaugurada pela Lei nº

¹⁴ [...] área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, excetuada a de preservação permanente, necessária ao uso sustentável dos recursos naturais, à conservação e reabilitação dos processos ecológicos, à conservação da biodiversidade e ao abrigo e proteção de fauna e flora nativas.

¹⁵ Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos. [...] II - a averbação: [...] 22. da reserva legal; (Incluído pela Lei nº 11.284, de 2006)

12.651/2012, configura flagrante dissonância com o arcabouço jurídico-ambiental, cujo espírito viabiliza a coexistência harmônica da averbação da Reserva Legal no Registro de Imóveis e a sua inscrição no Cadastro Ambiental Rural - CAR, como mecanismos que se completam, de modo a oferecer maior efetividade ao sistema protetivo do meio ambiente.

Isso porque, não obstante o disposto no artigo 18, § 4º, do atual Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), é de se reconhecer que a legislação de regência, em sua compreensão sistêmica, no âmbito ambiental/registral, apresenta compreensão contrária à inovação legislativa, sobretudo quando enxergada sob às luzes dos princípios e preceitos constitucionais que orientam o tema.

Veja-se que a averbação na matrícula do imóvel, de há muito tem sido considerada o instrumento jurídico-registral hábil pelo então legislador para tornar acessível ao público a existência e a especificação da Reserva Legal, sobretudo porque a vocação jurídica e a estrutura organizacional do Registro Público Imobiliário têm demonstrado a sua aptidão como repositório oficial dos dados do imóvel rural, não somente em quanto a sua identificação, características, perímetro, área, localização, como também em relação aos atos, negócios e fatos jurídicos sobre ele incidentes.

Desse modo, ao estabelecer em seu artigo 18, § 4º que a inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural - CAR desobriga a averbação da Reserva Legal no Registro de Imóveis, o atual Código Florestal (Lei nº 12.651/2012) trouxe um desserviço ao meio ambiente, uma vez ter retrocedido em avanço historicamente alcançado pelo sistema brasileiro de proteção ambiental (Gil, 2021, p. 73).

Anote-se que a posição jurídica ora defendida está em sintonia com os princípios registrares e ambientais acima elencados e também encontra guarida especial no princípio europeu do Nível Elevado de Proteção Ecológica – NEPE, que promove a ampliação da proteção ao meio ambiente, não admitindo retrocessos no âmbito da tutela ambiental (Gil, 2021, p. 63/64).

Frise-se que a busca progressiva por ferramentas de ampla proteção do meio ambiente encontra no princípio europeu do Nível Elevado de Proteção Ecológica um forte aliado ao princípio da vedação do retrocesso ambiental, conforme ensina Aragão (2015, p. 58):

Actualmente, é defensável uma compreensão ainda mais abrangente do princípio do nível elevado, significando que, depois de adoptar um certo nível de protecção, há que mantê-lo, proibindo voltar atrás. Numa palavra: se os

progressos na proteção de um valor ecológico relevante devem ser irreversíveis, então o princípio do nível elevado de proteção é o fundamento europeu da proibição do retrocesso ambiental.

Nesse passo, melhor seria se a Lei nº 12.651/2012 tivesse mantida a obrigatoriedade da averbação da Reserva Legal no Registro de Imóveis, em coexistência harmônica com a obrigatória inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural - CAR, porquanto configurar ampliação da proteção à vegetação nativa, com maior efetividade no combate ao desmatamento (dimensão ambiental) e por oferecer maior segurança jurídica ao mercado imobiliário (dimensões econômica e social).

Como visto alhures, nos termos do artigo 167, I e II, c/c artigo 172 e artigo 246 da Lei nº 6.015/1973, o fôlio real é o repositório de toda a história jurídica do imóvel, desde a sua origem até o lançamento de todas as circunstâncias jurídicas a ele afetas, sejam atos constitutivos, declaratórios, translativos ou extintos de direitos reais ou qualquer outra ocorrência que, de qualquer modo, alterem o registro ou tenha repercussão nos direitos a ele relativos.

Por conseguinte, considerando que a Reserva Legal é uma obrigação *propter rem*, com natureza de limitação administrativa, servindo como instrumento de concretização da função socioambiental da propriedade, interferindo diretamente no uso e fruição desse direito real, é de se perguntar: qual seria a razão de desobrigar a averbação de tão importante direito-dever fundamental na matrícula do correspondente imóvel rural?

Ora, ao se levar em conta toda a sistemática do Registro Público Imobiliário, a sua vocação natural e legislativa para concentrar todos atos, negócios e fatos jurídicos com repercussão sobre a propriedade imobiliária, afetando diretamente o exercício desse direito real, dúvidas não há pela não razoabilidade da escolha legislativa entabulada no artigo 18, § 4º, do Código Florestal em vigor (Lei nº 12.651/2012).

Ademais, é de se reconhecer que o entendimento ora defendido encontra supedâneo no sistema jurídico registral imobiliário pátrio, cuja obrigatoriedade da averbação da Reserva Legal na matrícula do imóvel tem expressa previsão no já citado artigo 167, II, 22, da Lei nº 6.015/1973, por se tratar de norma especial do ponto de vista registral, a qual, nesse ponto específico, deve prevalecer sobre o § 4º do artigo 18 da Lei nº 12.651/2012.

Nesse sentido, leciona Loureiro (2016, p. 957):

De acordo com a teoria da completude, o sistema legal – por se tratar de um sistema científico – é completo, estável e não contém antinomias e omissões. Destarte, o conflito de normas acima apontado é apenas aparente e deve ser resolvido pelos instrumentos previstos pelo próprio Direito. Ambas as normas são de mesma hierarquia e, embora o supracitado art. 18, § 4º, seja mais recente do que a norma contida no art. 167, II, n. 22, da LRP, esta deve ser considerada especial em relação àquela e a lei especial derroga a lei geral. De fato, ambos os dispositivos legais tratam de questão afeta a registros públicos. Neste tema, a norma a Lei nº 6.015/1973 é especial em relação àquela do art. 18, § 4º, da Lei posterior.

Nesse diapasão, importante asseverar que a obrigatoriedade da averbação da Reserva Legal na matrícula do imóvel, prevista no artigo 167, II, 22, da Lei nº 6.015/1973 ganhou força com a edição da Lei nº 13.097/2015, que em seu artigo 54, § 1º, positivou o princípio da concentração dos atos na matrícula do imóvel, de acordo com o qual é necessário que todas as circunstâncias e ocorrências que digam respeito à situação jurídica do imóvel sejam noticiadas no fôlio matricial.

No que diz respeito à Reserva Legal em si, a incidência do princípio da concentração se fundamenta especialmente no inciso III do artigo 54 da Lei nº 13.097/2015, quando este se refere à necessidade de que as restrições administrativas relativas ao imóvel estejam averbadas na correspondente matrícula.

Ora, sabendo que a Reserva Legal tem natureza de limitação/restrrição administrativa ao direito de propriedade, certo é entender que a obrigatoriedade de sua averbação na matrícula do imóvel é medida voltada não somente para à segurança jurídica dos negócios imobiliários, mas, sobretudo, para a efetividade da tutela ambiental desse importante espaço territorial especialmente protegido, com *status* de direito-dever fundamental.

É de se enxergar, portanto, que o princípio da concentração tem a finalidade de conferir segurança jurídica ao negócio imobiliário, especialmente com relação ao terceiro adquirente de imóvel, dando-lhe ciência da real situação jurídica do bem de raiz, no que toca aos gravames, ônus, restrições e limitações administrativas a ele impostas, como, nesta última hipótese, enquadra-se perfeitamente o instituto da Reserva Legal.

Assim, há que de se defender a viabilidade jurídica da obrigatoriedade da averbação da Reserva Legal no Registro de Imóveis competente, coexistindo, de forma harmônica, com a inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural – CAR, como mecanismos que se completam, de modo a oferecer maior efetividade ao sistema protetivo do meio ambiente.

Essa simbiose entre a base principiológica do direito registral imobiliário e o arcabouço que rege o direito ambiental justifica a vocação dos cartórios de imóveis em contribuir para a maior eficiência da tutela ambiental, particularmente quanto à prevenção do dano ambiental e da segurança jurídica econômica do tráfego imobiliário, atribuindo maior efetividade ao princípio da informação ambiental viabilizada pela publicidade registral.

Portanto, não soa favorável à lógica do razoável a opção legislativa em questão.

No campo da informação ambiental, o Princípio 10 da Declaração do Rio (Eco 92) deixa claro que todas as pessoas devem ter acesso às informações sobre o meio ambiente de que dispõem as autoridades públicas, de onde também se infere que o Poder Público tem o dever de proporcionar, de propiciar, ou seja, de favorecer, de facilitar o acesso efetivo aos procedimentos judiciais e administrativos atinentes às questões ambientais (ONU, 1992).

Como ensina I. Carvalho (2019), ao tratar do princípio da informação/publicidade ambiental no âmbito do Estado Democrático de Direito, o *acesso à informação passou a ser instrumento de confirmação da cidadania e da democracia*, o qual *se inscreve entre as pilstras da boa gerência do Estado*, razão pela qual não se satisfaz tão somente com a mera *divulgação formal*, cabendo ao Poder Público *a obrigação de criar condições para que todas as pessoas tenha acesso adequado à informação sobre o meio ambiente*.

Consequentemente, é indubitável, pelo que até aqui foi exposto, que o artigo 18, § 4º, da Lei nº 12.651/2012, na parte em que desobriga a averbação da Reserva Legal no Registro Público Imobiliário destoa de toda a tonalidade informada pela chave da sustentabilidade, presente em toda a pauta sobre a qual está assentada.

Desse modo, há que se defender, portanto, a viabilidade jurídica da obrigatoriedade da averbação da Reserva Legal no Registro de Imóveis competente, coexistindo, de forma harmônica, com a inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural – CAR, como mecanismos que se completam, de modo a oferecer maior efetividade ao sistema protetivo do meio ambiente, sobretudo no aspecto do acesso fácil, preciso e seguro da informação ambiental, consoante se verá no tópico seguinte.

Sobre o tema, o Superior Tribunal de Justiça tem firmado o entendimento que confirma a vigência do artigo 167, II, 22, da Lei nº 6.015/19673 sob o argumento de que o atual Código Florestal não aboliu a necessidade de averbação da Reserva Legal

na matrícula do imóvel, na medida em que apenas possibilitou que o registro seu feita de forma alternativa no Cadastro Ambiental Rural.

Não bastasse isso, em julgado emblemático, conduzido por voto do Ministro Herman Benjamin, assentado nos princípios do grau máximo de publicidade, segurança e fé pública das informações, o Superior Tribunal de Justiça reconheceu a convivência harmônica dos regimes jurídicos da Lei de Registros Públicos e do Código Florestal, oportunidade em que fixou o entendimento de que a inscrição no Cadastro Ambiental - CAR só desobriga a averbação da Reserva Legal na matrícula do imóvel enquanto não houver necessidade de alteração, por outra razão (transmissão, desmembramento ou retificação), dos assentos no Registro de Imóveis.

Ou seja, na hipótese de ocorrência de qualquer fato, negócio ou ato constitutivo, de transferência ou modificação, tais como “*compra e venda, usucapião, hipoteca, loteamento, incorporação, parcelamento do solo, servidão, usufruto, convenção antenupcial etc.*”, que exija assento no Registro Imobiliário, na conformidade do entendimento do Superior Tribunal de Justiça, os dados da Reserva Legal constantes do Cadastro Ambiental Rural devem ser noticiados mediante averbação na matrícula do imóvel.

Acerca dos entendimentos do Superior Tribunal de Justiça acima mencionados, eis o seguinte julgado:

AMBIENTAL E ADMINISTRATIVO. EMBARGOS À EXECUÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. CUMPRIMENTO DE TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA. ART. 5º, § 6º, DA LEI 7.347/1985. MORA DO DEVEDOR. ART. 394 DO CÓDIGO CIVIL. SUPERVENIÊNCIA DO NOVO CÓDIGO FLORESTAL. OBRIGATORIEDADE DE DEMARCAÇÃO, AVERBAÇÃO (NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS), CONSERVAÇÃO E RECUPERAÇÃO DA RESERVA LEGAL. ART. 18, § 4º, DO CÓDIGO FLORESTAL (LEI 12.651/2012). ART. 167, II, 22, DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS (LEI 6.015/1973). POSSIBILIDADE DE REGISTRO ADMINISTRATIVO NO CADASTRO AMBIENTAL RURAL - CAR.

1. Cuida-se de inconformismo do Parquet mineiro com acórdão do Tribunal de Justiça que, após protocolo de requerimento do proprietário no Cadastro Ambiental Rural - CAR, considerou extinta a Execução de Obrigação de Fazer baseada em Termo de Ajustamento de Conduta - TAC cujo objeto é a averbação e a recuperação da Reserva Legal.

SITUAÇÃO DO IMÓVEL RURAL EM QUESTÃO 2. É incontroverso que a propriedade não possui Reserva Legal demarcada e averbada no Cartório de Registro de Imóveis. O documento mencionado no acórdão recorrido (“recibo de Inscrição do Imóvel Rural no CAR”) consigna área de Reserva Legal de 0,0000 hectare, o que demonstra sua inexistência.

3. A simples apresentação de projeto e a formulação de requerimento administrativo perante o CAR não implicam desoneração de obrigações múltiplas avançadas e consolidadas em TAC. É impróprio ao Poder Judiciário, sobretudo para desconstituir título executivo escorreito, antecipar-se à análise administrativa ainda não finalizada pela autoridade técnica

competente. 4. O recorrido mesmo reconhece que não instituiu a Reserva Legal, afirmando ter apenas apresentado projeto ao Instituto Estadual de Florestas (IEF) e requerimento ao Instituto Mineiro de Gestão das Águas - IGAM, sem solução definitiva (e-STJ, 214). Com base somente nessas alegações, o Tribunal de Justiça de Minas Gerais, em Embargos de Declaração com efeitos infringentes, reformou seu próprio acórdão da Apelação.

TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA AMBIENTAL 5. Ao contrário do que defende o recorrido, não se está diante de obrigações incertas e inexpressivas estabelecidas em "suposto título executivo extrajudicial", pois elas decorrem de Termo de Ajustamento de Conduta legitimamente constituído e com força executiva plena.

Trata-se de título que - como ocorre com qualquer negócio jurídico, em especial com os de salvaguarda do interesse da sociedade - deve ser leal, cabal e pontualmente cumprido. Mais do que mero contrato entre particulares, representativo de obrigações de natureza disponível, o Termo de Ajustamento de Conduta firmado com o Parquet encarna documento público de gênese legal que, nessa qualidade, goza de robusta presunção de legitimidade, veracidade e validade, nos termos do art. 5º, § 6º, da Lei 7.347/1985 ("Os órgãos públicos legitimados poderão tomar dos interessados compromisso de ajustamento de sua conduta às exigências legais, mediante cominações, que terá eficácia de título executivo extrajudicial").

6. O TAC é um só, o que significa dizer que, exceto previsão clausular expressa e inequívoca em sentido contrário, a satisfação parcial ou inadequada de qualquer de suas obrigações caracteriza inadimplência do todo, incorrendo em mora o devedor, consoante dispõe o art. 394 do Código Civil. É incompatível com o sistema processual civil vigente que o Poder Judiciário recuse ou dificulte execução de obrigações estabelecidas em TAC. Uma vez celebrado, e respeitadas as formalidades de rigor, o TAC estampa ato jurídico perfeito de piso, por isso blindado em si mesmo, inclusive relativamente a alterações legislativas posteriores que reduzam ou enfraqueçam o patamar mínimo de proteção do interesse público nele preceituado, à luz do princípio da irretroatividade da lei.

RESERVA LEGAL E CADASTRO AMBIENTAL RURAL (CAR) 7. A instituição do Cadastro Ambiental Rural - CAR - pelo Código Florestal (Lei 12.651/2012) não retira, no que tange à Reserva Legal, a obrigação do proprietário de delimitá-la, averbá-la no Cartório de Registro de Imóveis, conservá-la e recuperá-la. O legislador apenas possibilitou que, alternativamente, a averbação seja, a critério e conveniência do proprietário, substituída por registro administrativo no Cadastro Ambiental Rural - CAR. Nesse sentido, a jurisprudência do STJ: AgInt no REsp 1.732.928/MG, Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, DJe de 21/8/2018; AgInt no REsp 1.731.932/MG, Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, DJe de 12/2/2019; REsp 843.829/MG, Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe de 27/11/2015; REsp 1.750.039/MG, Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe de 23/11/2018; AgInt no AgInt no AREsp 1.241.128/SP, Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, DJe de 2/4/2019; REsp 1.426.830/PR, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe de 29/11/2016; REsp 1.722.410, Rel. Ministro Francisco Falcão, DJe de 24/5/2018; AgRg nos EREsp 1.376.203/GO, Rel. Ministro Og Fernandes, Primeira Seção, DJe 5/11/2014; REsp 1.679.986, Rel. Ministro Benedito Gonçalves, DJe de 7/5/2018; REsp 1.679.978/MG, Rel. Ministro Benedito Gonçalves, DJe de 9/3/2018; REsp 1.700.817/MG, Rel. Ministro Benedito Gonçalves, DJe de 7/3/2018; REsp 1.630.243/MG, Rel. Ministro Og Fernandes, DJe de 6/12/2017; REsp 1.722.268, Rel. Ministra Assusete Magalhães, DJe de 2/4/2018, e REsp 1.698.501, Rel. Ministra Assusete Magalhães, DJe de 19/3/2018.

8. Sensível à necessidade, no plano burocrático, de se facilitar a regularização de milhares de propriedades pelo País afora e, ao mesmo tempo, reconhecendo as dificuldades práticas e custos de averbação isolada da Reserva Legal no Cartório de Registro de Imóveis, dispõe o art. 18, § 4º,

do novo Código Florestal: "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" (grifo acrescentado). "Desobriga" enquanto não houver necessidade de alteração, por outra razão (transmissão, desmembramento ou retificação), dos assentos no Registro de Imóveis.

E assim é porque o novo Código não revogou o art. 167, II, 22, da Lei 6.015/1973, que expressamente prescreve, como mecanismo de garantia reforçada de terceiros e da sociedade (grau máximo de publicidade, segurança e fé pública das informações), a averbação da Reserva Legal no Registro de Imóveis.

9. Em síntese, quanto à Reserva Legal, convivem em perfeita harmonia o regime jurídico do Código Florestal e o da Lei de Registros Públicos: poderá a instituição ser realizada, alternativamente e à escolha do proprietário, no Cartório de Registro Imobiliário (= averbação) ou no Cadastro Ambiental Rural - CAR (= registro administrativo). Ocorrendo, contudo, negócio jurídico - compra e venda, usucapião, hipoteca, loteamento, incorporação, parcelamento do solo, servidão, usufruto, convenção antenupcial etc. - que, por constituição, transferência ou modificação, judicial ou extrajudicial, de direitos reais atrelados ao imóvel, exija atualização nos assentos do Registro Imobiliário, para este devem ser transplantados, no mesmo momento, os dados da Reserva Legal anteriormente inseridos no cadastro administrativo.

10. Recurso Especial parcialmente provido.

(REsp n. 1.742.149/MG, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 23/4/2019, DJe de 18/6/2019.)

Em matéria de aplicação da lei no tempo, no que tange à aplicabilidade da multa fixada em Termo de Ajustamento de Conduta – TAC, celebrado em momento anterior ao atual Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), com o objetivo recuperação da Reserva Legal e sua averbação no Registro de Imóveis, o julgado acima também revela que o Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que a inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural – CAR, por si só, não torna indevida a multa fixada para o caso de descumprimento da obrigação imposta, devendo prevalecer incidir, nessas hipóteses, o princípio *tempus regit actum*.

Ou seja, o Código Florestal atualmente vigente (Lei nº 12.651/2012) não pode retroagir para atingir os direitos ambientais adquiridos em ato jurídico perfeito celebrado sob o regime jurídico do antigo Código Florestal (Lei nº 4.771/1965), sob pena de *reduzir a proteção, a preservação e restauração dos processos ecológicos, essenciais* (Agravo Regimental no Recurso Especial 1.434.797/PR, Relator Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, DJe 07/06/2016).

Assim, ainda que o Termo de Ajustamento de Conduta – TAC tenha sido firmado na vigência do Código Florestal anterior (Lei nº 4.771/1965), a inscrição posterior do imóvel no Cadastro Ambiental – CAR não dispensa a averbação da Reserva Legal no Registro de Imóveis, de maneira que o descumprimento desta

obrigação anteriormente ajustada faz incidir a multa fixada no correspondente ajuste. O Superior Tribunal de Justiça entende que *prevalece a norma mais benéfica ao meio ambiente, que é direito fundamental e difuso, em detrimento do direito individual causador do dano* (Agravos Internos nos Embargos de Declaração no Recurso Especial nº 1.962.696/SP, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 14/8/2023, DJe de 16/8/2023).

Não obstante o entendimento acima demonstrado, acerca da retroatividade do atual Código Florestal (Lei nº 12.651/2012) com vistas a tornar desnecessária a averbação da Reserva Legal no Registro de Imóveis fixada como obrigação pactuada em Termo de Ajustamento de Conduta – TAC firmado na vigência do Código Florestal anterior (Lei nº 4.771/1965, a Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça afetou a matéria ao Rito dos Recursos Especiais Repetitivos, nos termos da ementa abaixo transcrita:

DIREITO AMBIENTAL. RECURSO ESPECIAL. REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. DEFINIÇÃO SE É NECESSÁRIO OU NÃO PROCEDER À AVERBAÇÃO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (CRI) QUANDO JÁ REGISTRADA A ÁREA DA RESERVA LEGAL NO CADASTRO AMBIENTAL RURAL (CAR). ATO DE AFETAÇÃO AO RITO DOS REPETITIVOS PELO COLEGIADO DA PRIMEIRA SEÇÃO DO STJ. OBSERVÂNCIA DO ART. 1.036, § 5º, DO CPC/2015 E DOS ARTS. 256-E, II, E 256-I DO RISTJ.

1. Delimitação da tese: definir se, inscrito o imóvel no CAR, torna-se indevida a multa fixada em TAC anterior e, caso não inscrito o imóvel no CAR, persiste a obrigatoriedade de averbação da reserva legal no registro imobiliário, independentemente do prazo previsto na legislação superveniente ou de cláusula convencionada no TAC.

2. Recurso especial afetado ao rito do art. 1.036 e seguintes do CPC/2015 (arts. 256-E, II, e 256-I do RISTJ).

3. Determinada a suspensão da tramitação apenas dos recursos especiais e agravos em recurso especial cujos objetos coincidam com a matéria afetada.

4. Admitida a proposta de afetação do recurso especial como representativo da controvérsia, para que seja julgado na Primeira Seção. (ProAfR no REsp nº 1.854.593/MG, relator Ministro Manoel Erhardt (Desembargador Convocado do TRF5), Primeira Seção, julgado em 12/4/2022, DJe de 3/5/2022.)

Outra nuance que envolve a questão da averbação da Reserva Legal no Registro de imóveis diz respeito à isenção do Imposto Territorial Rural - ITR, prevista no artigo 10, § 1º, II, “a”, da Lei nº 9.393/1996. Nessa quadra, em que se observa a interação entre os direitos tributário, ambiental e registral, a jurisprudência pacífica das Turmas da Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça se assenta no entendimento mediante o qual se reconhece a imprescindibilidade da averbação da

Reserva Legal na matrícula do imóvel como condição de eficácia para que a referida área seja excluída do cálculo do imposto.

Nesse sentido, tem-se o seguinte julgado do Superior Tribunal de Justiça:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL (ITR). ISENÇÃO. ÁREA DE RESERVA LEGAL. IMPRESCINDIBILIDADE DA AVERBAÇÃO PARA O DEFERIMENTO DA ISENÇÃO. PROVIMENTO NEGADO.

1. Consoante jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, para o fim de isenção de Imposto Territorial Rural (ITR), é inexigível a apresentação do Ato Declaratório Ambiental para as áreas de preservação permanente. Em se tratando da área de reserva legal, é imprescindível a averbação dessa área na matrícula do imóvel para o gozo do benefício da isenção vinculado ao ITR.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 2.089.073/PE, relator Ministro Paulo Sérgio Domingues, Primeira Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 21/3/2025.)

Dessarte, considerando o cenário atual, percebe-se que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem se firmado no sentido de que o artigo 167, II, 22, da Lei nº 6.015/1973 não foi revogado pelo artigo 18, § 4º, da Lei nº 12.651/2012, podendo a Reserva Legal ser averbada na matrícula do imóvel como alternativa à inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural – CAR.

Não obstante, também é certo dizer que, em julgamento emblemático da citada Corte Superior de Justiça, em que foi relator o Ministro Heman Benjamin, restou reconhecida a convivência harmônica da Lei de Registros Públicos e do atual Código Florestal, tendo sido estabelecido que, na hipótese de haver qualquer alteração de assento registral (*compra e venda, usucapião, hipoteca, loteamento, incorporação, parcelamento do solo, servidão, usufruto, convenção antenupcial etc*), os dados da Reserva Legal constantes do Cadastro Ambiental Rural – CAR devem ser averbados na matrícula do imóvel.

Nesse contexto, parece correto pensar que o Superior Tribunal de Justiça tem caminhado na direção de reconhecer a obrigatoriedade da averbação da Reserva Legal no Registro de Imóveis, haja vista que, em não sendo ela lançada na matrícula do imóvel com base nos dados de sua inscrição no Cadastro Ambiental Rural – CAR, fica o proprietário impedido de registrar no fôlio real qualquer ato translativo ou modificativo do direito real de propriedade.

Como se vê com mais clareza, essa postura já é adotada pelo Superior Tribunal de Justiça quando entende ser obrigatória a averbação da Reserva Legal na matrícula do imóvel como condição imprescindível para a eficácia da norma tributária que prevê

a isenção do Imposto Territorial Rural – ITR, o que reforça a defesa de que a mesma razão de decidir seja aplicada quando em discussão a tutela do meio ambiente, que tem natureza jurídica de direito fundamental.

É que apesar de se reconhecer a importância do Cadastro Ambiental Rural – CAR em prol da ampliação do acesso à informação ambiental e ao favorecimento do controle do desmatamento, a inscrição cadastral do imóvel rural, por si só, não é suficiente para atender aos preceitos da tutela ambiental a que se destina o instituto da Reserva Legal, especialmente quando consideradas as inconsistências cadastrais pelas razões expostas no tópico que se segue.

4.2 O CADASTRO AMBIENTAL RURAL E A AUSÊNCIA DE INFORMAÇÃO AMBIENTAL QUALIFICADA

O tópico atual tem por objeto analisar a ausência de precisão e de segurança jurídica na informação ambiental produzida pelo Cadastro Ambiental Rural - CAR, porquanto desprovida de geoinformação tecnicamente qualificada, conforme esboço que se segue.

Com o advento do Código Florestal vigente (Lei nº 12.651/2012), conforme seu artigo 29, dentro do Sistema Nacional de Informação sobre Meio Ambiente - SINIMA, foi criado o Cadastro Ambiental Rural - CAR, concebido como registro público eletrônico de âmbito nacional, obrigatório para todos os imóveis rurais, com o escopo de integrar as informações ambientais dos imóveis rurais, compondo uma base de dados para fins de controle, monitoramento, planejamento ambiental e econômico e de combate ao desmatamento.

Conforme dito alhures, importa lembrar que o Cadastro Ambiental Rural – CAR, apesar de sua criação do ponto de vista legal ser devida à Lei nº 12.651/2012, dito registro eletrônico já estava previsto pelo Decreto nº 7.029/2009 (artigos 3º, II, e 14), que instituiu o Programa Federal de Apoio à Regularização Ambiental de Imóveis Rurais, denominado Programa Mais Ambiente, revogado pelo Decreto nº 7.830/2012, que regulamenta o atual Código Florestal (Trennepohl, 2023, p. 301).

É inegável a importância do Cadastro Ambiental Rural – CAR, sobretudo a obrigatoriedade de que nele sejam inscritos todos os imóveis rurais, de modo a centralizar as suas informações ambientais e servir como ferramenta para o combate

ao desmatamento.

Nesse passo, melhor seria se o atual Código Florestal (Lei nº 12.651/2012) tivesse mantida a obrigatoriedade da averbação da Reserva Legal no Registro Público Imobiliário, em coexistência harmônica com a obrigatória inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural - CAR, no escopo de oferecer maior proteção à vegetação nativa, mais efetividade no combate ao desmatamento e com maior segurança jurídico-econômica ao tráfego imobiliário.

Além da não razoabilidade do afastamento da obrigatoriedade da averbação da Reserva Legal no Registro Público Imobiliário, importa ressaltar que a instituição do Cadastro Ambiental Rural - CAR, apesar de configurar excelente ideia, dita plataforma eletrônica cadastral não oferece a segurança técnico-jurídica no tocante às geoinformações nele lançadas, referentes à precisão da poligonal do imóvel rural e à exata delimitação da Reserva Legal no seu interior.

Sobre a geoinformação, cabe frisar que se trata de ferramenta primordial no que diz respeito à definição da localização precisa de um imóvel rural.

Entretanto, há um detalhe a ser observado quanto a esse aspecto dos dados georreferenciados do imóvel rural a ser inscrito no Cadastro Ambiental Rural.

É que de acordo com o artigo 29, § 1º, III, da Lei nº 12.651/2012, qualquer cidadão, independentemente de qualquer trabalho técnico topográfico elaborado por um profissional habilitado e sem observância das regras que regem as geociências, pode ingressar na plataforma do SICAR e inserir a poligonal que ele mesmo definiu no *google earth*, sem qualquer precisão geográfica e sem a confiabilidade acerca da inexistência de sobreposição de área.

Nesse passo, é importante frisar que o direito ambiental é caracterizado por sua interdisciplinaridade, de forma que a sua unicidade e a sua autonomia como ramo da ciência jurídica, apesar de claramente compreendidas no âmbito constitucional e na seara infraconstitucional, certo é que a sua estruturação não se encontra codificada como, por exemplo, no direito civil, estando os seus princípios, institutos e regras não raramente inseridos em diversas leis e normas administrativas, algumas das quais inerentes a outras ramificações da imensa árvore jurídica.

Nesse tom, soa agradável a toada que ecoa a compreensão de que o direito ambiental, de forma primordial, tem no direito registral imobiliário um forte instrumento de prevenção do meio ambiente, ao passo que encontra no direito processual civil os institutos vocacionados para a evitar o dano ambiental, quando iminente a sua

ocorrência, como também para repará-lo ou compensá-lo, na hipótese de já ter ocorrido.

Não obstante, esses valorosos auxílios prestados pelo direito registral imobiliário e pelo direito processual civil não teriam a efetividade desejada - e para a qual foram pensados em prol do direito ambiental - se não fosse a importante ferramenta encontrada sob o domínio das geociências, tais quais a geografia, a geologia e a cartografia.

E aqui, no apertado espaço imposto pelos estreitos limites do presente trabalho, com atenção mais precisa para a geografia e, em especial, para o ramo da cartografia, cuja relevância se sobressai na importância das informações de natureza geodésicas representadas nas plantas, mapas e os seus correspondentes memoriais que descrevem com impressionante precisão os vértices e as medidas perimetrais que definem e delimitam a poligonal do imóvel, em especial, o rural, que é o objeto deste trabalho.

Em termos gerais, sem adentrar nos detalhes técnicos dessa extraordinária ciência natural, pode-se dizer que a geodésica é o ramo da geografia que se ocupa com a medição da forma e das dimensões da Terra, fixando a posição exata de determinados pontos na superfície do globo terrestre, tanto na crosta continental como na oceânica, com a finalidade do seu mapeamento, com base em *operações geométricas que mensuram distâncias e ângulos* (Visaogeo, 2021).

Por outro lado, a cartografia é a parte da geografia que se dedica a estudar as formas de representação gráfica e reduzida dos espaços terrestres, mediante a elaboração de mapas e plantas com informações capazes de reproduzirem detalhes caracterizadores de determinado local (Visaogeo, 2021).

Em ligeiras palavras, é possível dizer que, enquanto “*a geodésica é a ciência da medição da Terra. Já a cartografia é a ciência da concepção, produção, difusão, utilização e análise dos mapas*” (Giovanini, 2021).

Ambas estão intimamente interligadas, pois a geodésica tem a sua ocupação direcionada à obtenção dos dados identificadores de determinada porção da superfície terrestre, enquanto a cartografia se propõe à representação do traçado gráfico dessas áreas (Giovanini, 2021).

A junção desses ramos da ciência geográfica tem a desafiadora missão final de transpor a realidade tridimensional da Terra, bem como os espaços nela existentes, para uma superfície bidimensional, plana, seja no papel ou na tela de um computador

(Sistema Marista de Educação, 2024).

Pela cartografia, *“quaisquer levantamentos (ambientais, socioeconômicos, educacionais, de saúde etc.) podem ser representados espacialmente, retratando a dimensão territorial, facilitando e tornando mais eficaz a sua compreensão”* (Atlas geográfico escolar - IBGE, 2024).

Porém, não é tarefa fácil representar no papel os espaços territoriais, em virtude da complexidade do modelo físico da Terra, no caso, um geoide, uma superfície irregular, que acompanha as variações do campo gravitacional terrestre, uma superfície equipotencial do campo de gravidade, que coincide, aproximadamente, com o prolongamento do nível médio dos mares por dentro dos continentes (Atlas geográfico escolar - IBGE, 2024).

Diante dessa complexidade, *“os cartógrafos buscaram a figura geométrica matematicamente definida que mais se aproximasse do geoide, possibilitando, assim, a realização de cálculos relacionados a medições sobre a superfície terrestre”*, permitindo maior precisão posicional das medidas de coordenadas de pontos, distâncias, ângulos, áreas etc. Trata-se da figura do Elipsoide de Revolução, definida pela rotação de uma elipse sobre o seu eixo menor (Atlas geográfico escolar - IBGE, 2024).

Tem-se, assim, a superfície elipsoide de revolução, que possui dois eixos, quais sejam, o eixo menor ou polar, com cerca de 6.357 km, e o eixo maior ou equatorial, com aproximadamente 6.378 km (Atlas geográfico escolar - IBGE, 2024).

Daí surgem as coordenadas geográficas, que definem as posições de determinados pontos da superfície terrestre obtidas pela interseção de duas linhas imaginárias, um meridiano, longitude, e um paralelo, latitude (Atlas geográfico escolar - IBGE, 2024).

Os paralelos e os meridianos foram criados para tornar mais precisos a localização e a orientação na Terra. Os paralelos são linhas imaginárias latitudinais, traçadas paralelamente à linha do Equador em direção aos polos, em ambos os hemisférios Norte e Sul, que medem a distância em graus, a partir de 0°, na linha do equador, até 90°, no polo norte ou no polo sul. Já os meridianos, são linhas imaginárias longitudinais, traçadas a partir do meridiano de Greenwich, indo de 0° a 180ª Leste e de 0° a 180° Oeste (Sistema Marista de Educação, 2024).

A partir daí nasce o georreferenciamento, derivado do termo “geo”, que quer dizer terra, e do termo “referenciar”, que significa tomar como ponto de referência, o

que permite afirmar que georreferenciar é situar o imóvel na Terra, estabelecendo as suas características, tais como a sua forma, localização e dimensão (Cpetecnologia, 2018).

De acordo com o que se infere do artigo 29, § 1º, III, do Código Florestal vigente (Lei nº 12.651/2012), na inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural não exige que a planta e o memorial descritivo sejam elaborados e assinados por um profissional técnico habilitado. Assim, basta a parte interessada ingressar no *google earth* e criar um *shapefile* em arquivo KML ou ARQGIZ, por exemplo, e, logo em seguida, entrar na plataforma do SICAR e lançar a poligonal do imóvel rural e a localização da Reserva Legal e demais espaços como Área de Preservação Permanente - APP, Área de Uso Restrito, bem como as áreas consolidadas, caso existentes.

Essa ideia como foi concebida a operacionalização da inscrição dos imóveis no Cadastro Ambiental Rural – CAR tem gerado sérias questões de sobreposição, inclusive sobre imóveis públicos, além das imprecisões das poligonais elaboradas sem a responsabilidade de um técnico habilitado e sem qualquer certificação da precisão posicional pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

Em decorrência da autodeclaração, desacompanhada de qualquer documento elaborado por um profissional habilitado e da ausência de certificação da precisão poligonal pelo INCRA, o Cadastro Ambiental Rural tem apresentado um retrato fundiário e ambiental fora da realidade, eis que, como bem observa Korting (2020), de acordo com o correspondente Boletim Informativo, o CAR já cadastrou mais imóveis do que as áreas cadastráveis, ou seja, o número de imóveis inscritos no Cadastro Ambiental Rural é superior às áreas sujeitas ao cadastro. Segundo o autor, *em todas as regiões do país os cadastros realizados já superam as áreas passíveis de cadastro* (Korting, 2020).

A situação é preocupante e enseja reflexão sobre o tema, especialmente em virtude do alarmante número de sobreposições não somente entre imóveis do domínio privado, mas, também, da sobreposição destes sobre terras indígenas, sobre áreas de Unidades de Conservação e sobre imóveis públicos.

Sobre esse tema, Korting (2020) aponta o seguinte:

Dados de março de 2017 do Boletim Informativo do CAR demonstram que a região norte do país registra 60,73% dos hectares e 54,20% dos imóveis rurais envolvidos em sobreposição com terras indígenas; e 99% dos hectares

e 24,66% de imóveis rurais envolvidos em sobreposições com Unidades de Conservação. A respeito das sobreposições em unidades de conservação, destaca-se no estado do Amazonas a presença de uma Unidade de Conservação muito extensa (cerca de 3 milhões de hectares) que foi sobreposta com outras propriedades, e esse caso justifica a porcentagem de 99% das sobreposições com Unidades de Conservação. Os cadastros são auto-declarações dos posseiros/proprietários das terras, o que vem provocando uma série de sobreposições e situações conflituosas nos registros. Ao mesmo tempo, essas declarações alertam uma situação de avanço dos cadastros em terras públicas, terras indígenas, Unidades de Conservação. O Ministério do Meio Ambiente argumenta que há sobreposição de cadastros das terras e que isso se deve às terras irregulares que sobrepõem-se a outras terras. Além disso, o Ministério afirma que serão feitas as devidas correções.

Para ilustrar a realidade dessas sobreposições de imóveis rurais inscritos no Cadastro Ambiental Rural - CAR, importa citar Vasconcelos *et al.* (2024), que realizaram levantamento de imagens mediante consulta pública no site do Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural – SICAR, cujas conclusões confirmam o problema de sobreposições causadas pela autodeclaração desprovida de trabalho técnico profissional, oportunidade em que chamam à atenção, como exemplo, para um imóvel rural localizado na cidade de Correntes-PE, onde a sua poligonal se sobrepõe ao terreno do Cemitério Municipal.

Eis a figura:

Figura 1 - Imóvel declarado por cima do Cemitério



Fonte: Adaptado de SICAR (2024)

Nesse diapasão, Melo (2024) pontua a inexistência de coincidência entre os dados informados no Cadastro Ambiental Rural – CAR e a realidade constatada pelo

censo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, conforme apontado em resultado de estudo realizado pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada – IPEA.

Desse modo, o autor assevera que *o CAR hoje configura um outdoor de ilusões, resultando grande preocupação, a sob perspectiva da proteção ambiental, porque valida automaticamente uma informação ambiental imprecisa* (Melo, 2024).

Melhor seria se o artigo 18, § 4º, do atual Código Florestal (Lei nº 12.651/2012) tivesse adotado o mesmo sistema de geoinformação qualificada inaugurado no sistema fundiário e registral brasileiro com a edição da Lei nº 10.267/2001, que incluiu os §§ 3º, 4º e 5º ao artigo 176 da Lei nº 6.015/1973.

Assim, com o fim de auxiliar na prevenção e na pacificação dos conflitos fundiários, a Lei nº 10.267/2001 tornou obrigatório o georreferenciamento dos imóveis rurais, regulamentado pelo Decreto nº 4.449/2002, mediante a determinação impositiva de que a identificação do imóvel rural será obtida a partir de memorial descritivo elaborado, executado e assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART¹⁶, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e com precisão posicional certificada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA.

Portanto, cabe ao INCRA certificar que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme ato normativo próprio (artigo 9º, § 1º, do Decreto nº 4.449/2002).

Essa certificação do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA de que a poligonal definida pelo memorial descritivo elaborado pelo responsável técnico habilitado não se sobrepõe a nenhuma outra constante do seu cadastro georreferenciado é obtida através do Sistema de Gestão Fundiária – SIGEF, através do endereço eletrônico <https://sigef.incra.gov.br>.

Com relação às coordenadas georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, importa frisar que a partir de 25 de fevereiro de 2015 foi adotado o Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas, qual seja, o DATUM SIRGAS 2000,

¹⁶ Anotação de Responsabilidade Técnica – ART (geógrafos, geólogos, engenheiros civis, engenheiros agrônomos); Registro de Responsabilidade Técnica – RRT (arquitetos e urbanistas); Termo de Responsabilidade Técnica – TRT (topógrafo e agrimensores).

conforme Resolução da Presidência nº 01/2015 do IBGE, datado de 24/02/2015. Portanto, esse é o sistema que deve ser utilizado em todos os georreferenciamentos de imóveis rurais no Brasil.

De acordo com o que se infere do § 4º do artigo 176 da Lei nº 6.015/1973 c/c artigo 10, VI, do Decreto nº 4.449/2002, atualmente, a obrigatoriedade do georreferenciamento atingem os imóveis rurais com área igual ou superior a 25,00 hectares, limite este que deixará de existir a partir de 20 de novembro de 2025, quando todos os imóveis rurais deverão ter suas medidas perimetrais definidas por coordenadas georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, salvo alteração dos prazos por ato do Poder Executivo Federal.

Por outro lado, independentemente da área e de qualquer prazo estipulado por ato normativo regulamentar, o artigo 225, § 3º, da Lei nº 6.015/1973 c/c artigo 9º do Decreto nº 4.449/2002, prescreve que nos autos judiciais, os juízes farão com que o imóvel rural objeto da demanda esteja precisamente identificado, com a indicação de suas características, confrontações e localização, as quais deverão ser obtidas a partir de planta e memorial descritivo, com a devida anotação, registro ou termo de responsabilidade assinado pelo profissional técnico habilitado, mediante coordenadas georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, com a certificação do INCRA de que a poligonal não se sobrepõe a nenhuma outra constante do seu cadastro.

Nesse pórtico, não é demais defender a ideia de que a interação entre os princípios do sistema legal de tutela ambiental e do sistema legal de registro público imobiliário recomendam que identificação, delimitação e especificação da Reserva Legal inserida no interior de um imóvel rural seja definida nos mesmos moldes estabelecidos na Lei de Registros Públicos.

É que não se pode admitir, porquanto incoerente e injustificável, que seja exigido que a identificação do imóvel rural seja obtida mediante coordenadas georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, qualificado por profissional habilitado e certificado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária e, ao mesmo tempo, permitir que a Área de Reserva Legal inserida dentro do mesmo imóvel seja obtida por autodeclaração, desprovida de trabalho técnico cartográfico/topográfico e sem precisão da poligonal fixada pelo INCRA.

Essa diferença de tratamento legal para situações jurídicas indissociáveis, porquanto não ser possível conceber a Área de Reserva Legal fora da poligonal de um imóvel rural, ainda que nas hipóteses de compensação, tem-se como correto

entender que o georreferenciamento qualificado do imóvel rural, incluída a especificação de sua Reserva Legal e, eventualmente, de outros espaços especialmente protegidos, tal como a Área de Preservação Permanente – APP, deve ser exigido como condição prévia para a prática de qualquer outro registro ou averbação na matrícula do imóvel.

Veja que essa regra já existe como condição prévia para o lançamento de registro ou de averbação correspondente a qualquer situação de transferência de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo (artigo 176, § 4º, da Lei nº 6.015/1973).

Ora, regra semelhante é imposta em relação à obrigatoriedade de apresentação do Certificado de Cadastro Ambiental – CCIR, expedido pelo INCRA.

Consoante disposto no artigo 21, §§ 1º e 5º, da Lei nº 4.947/1966, sem a prévia apresentação do CCIR ao registrador de imóveis, os proprietários de quaisquer não poderão, sob pena de nulidade, desmembrar, arrendar, hipotecar, vender os seus imóveis rurais, cabendo ao juiz, nos casos de usucapião, intimar o INCRA do teor da sentença para fins de cadastramento do imóvel usucapido.

Mas não somente isso, artigo 21 da Lei nº 9.393/1996 estabelece a obrigatoriedade de comprovação do pagamento do Imposto Territorial Rural – ITR, referente aos cinco (05) últimos exercícios, como condição para a prática de quaisquer dos assentos registrais previstos nos artigos 167 e 168 da Lei nº 6.015/1973, sob pena de responsabilidade solidária do oficial de registro de imóveis pelo pagamento do tributo e de seus acréscimos legais.

Portanto, se são impostas condições que tem como objetivo forçar a regularidade cadastral (CCIR) e inibir a inadimplência tributária (ITR), maior razão quando se trata de matéria de direito ambiental.

À luz dos princípios registrais da publicidade, da especialidade e da concentração dos atos na matrícula do imóvel, em perfeita simbiose com o princípio do grau máximo da informação ambiental, é de se notar a importância da geoinformação, revelada nas coordenadas geodésicas do georreferenciamento do imóvel rural como ferramenta que propicia a segurança jurídica do tráfego imobiliário, na prevenção e na pacificação dos conflitos fundiários e, sobretudo, na proteção do meio ambiente ecologicamente equilibrado, especialmente no que toca à Área de Reserva Legal e, por vezes, aos demais espaços territoriais especialmente protegidos.

Nesse pórtico, cabe ilustrar a diferença de uma averbação da Reserva Legal

na matrícula do imóvel, com a imagem georreferenciada de sua área no interior do imóvel rural, e de outra averbação apenas sem a imagem, taça comente referência à inscrição no Cadastro Ambiental Rural, conforme figuras abaixo:

Figura 1 - Averbação com Imagem Georreferenciada

Matrícula nº 39.789

Data de Abertura 06/07/2024

Ficha nº 01

1º Ofício de Ceará-Mirim-RN

REGISTRO DE IMÓVEIS

Livr

AV.1 – 39.789 (Reserva Legal - CAR)
DATA: 06/07/2024
Procedo a esta averbação, de acordo com o artigo 167, II, 22, da Lei nº 6.015/73 c/c artigo 54, III, da Lei nº 13.097/2015, para NOTICIAR que o imóvel desta matrícula encontra-se inscrito no Cadastro Ambiental Rural – CAR sob nº RN-2502600-03A5.2293.C5AB.44BA.9C0D.A076.5808.F6A0, em 30/05/2024, às 11:04:41 conforme Recibo de Inscrição nº 235432, expedido pelo Instituto de Meio Ambiente do Rio Grande do Norte - IDEMA-RN, em 30/05/2024, com área de 10,92ha, destinada à Reserva Legal, equivalente a 20,00% de sua totalidade, cuja descrição georreferenciada é a seguinte: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P1, definido pelas coordenadas E: 352.671,27 m e N: 8.383.202,86m com azimute 315° 20' 2,64" e distância de 254,97m até o vértice P2, definido pelas coordenadas E: 352.651,04 m e N: 8.383.174,33 m com azimute 405° 50' 54,25" e distância de 180,00 m até o vértice P3, definido pelas coordenadas E: 352.641,31 m e N: 8.383.181,36 m com azimute 36° 21' 24,71" e distância de 135,00 m até o vértice P4, definido pelas coordenadas E: 352.661,56 m e N: 8.383.209,90 m com azimute 225° 56' 35,08" e distância de 150,00 m até o vértice P1, encerrando a descrição dessa área de 18,024 ha e perímetro de 2.235,15 m. Coordenadas no Sistema Geodésico Brasileiro com Datum SIRGAS 2000. Reserva Legal conforme a seguinte imagem:

Ato isento de taxas e emolumentos, de acordo com o artigo 18, § 4º, da Lei nº 12.651/2012 (Código Florestal).
Protocolo nº 70.793 – datado de 27/06/2024. Selo Digital: RN202410937810010819ERW.

AVERBADO POR: _____ ALDEMIR VASCONCELOS DE SOUZA JUNIOR

Figura 1 - Averbação simples sem Imagem Georreferenciada

Matrícula nº 39.789

Data de Abertura 06/07/2024

Ficha nº 01

1º Ofício de Ceará-Mir

AV.1 – 39.789 (Reserva Legal - CAR)
DATA: 06/07/2024
Procedo a esta averbação, de acordo com o artigo 167, II, 22, da Lei nº 6.015/73 c/c artigo 54, III, da Lei nº 13.097/2015, para NOTICIAR que o imóvel desta matrícula encontra-se inscrito no Cadastro Ambiental Rural – CAR sob nº RN-2502600-03A5.2293.C5AB.44BA.9C0D.A076.5808.F6A0, em 30/05/2024, às 11:04:41 conforme Recibo de Inscrição nº 235432, expedido pelo Instituto de Meio Ambiente do Rio Grande do Norte - IDEMA-RN, em 30/05/2024, com área de 10,92ha, destinada à RESERVA LEGAL, equivalente a 20,00% de sua totalidade. Ato isento de taxas e emolumentos, de acordo com o artigo 18, § 4º, da Lei nº 12.651/2012 (Código Florestal). Protocolo nº 70.793 – datado de 27/06/2024. Selo Digital: RN202410937810010819ERW.

AVERBADO POR: _____ ALDEMIR VASCONCELOS DE SOUZA JUNIOR

Não bastassem os erros das poligonais dos imóveis lançadas no Cadastro Ambiental Rural – CAR, cabe ressaltar que a grande maioria das inscrições se encontram pendentes de análise pelos órgãos ambientais competentes, em razão da estrutura e do corpo técnico de funcionários não ser suficiente para suportar a demanda. Conforme noticiado no site Diálogo Florestal (2024), *em 12 anos, apenas 3,3% das análises do Cadastro Ambiental Rural (CAR) foram concluídas desde a implementação da lei, em 2012, aponta relatório do Climate Policy Initiative(CPI), da Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC-Rio).*

Frise-se que, depois de depositada a documentação para análise da Reserva Legal, *ao proprietário ou possuidor rural não poderá ser imputada sanção administrativa, inclusive restrição a direitos, por qualquer órgão ambiental competente integrante do Sisnama, em razão da não formalização da área de Reserva Legal (Brasil, 2012).*

Nesse contexto, é possível concluir que apesar de o Cadastro Ambiental Rural - CAR ser considerado uma evolução para a obtenção do mapeamento fundiário e ambiental dos imóveis rurais, a inexistência de uma geoinformação tecnicamente qualificada gera incertezas e inseguranças quanto à confiabilidade do mosaico gerado pelo correspondente sistema eletrônico.

É que a autodeclaração, desprovida de qualquer referendo do profissional habilitado e da inexistência de certificação do INCRA, ao contrário de atender a finalidade para a qual foi criado, o certo é que o Cadastro Ambiental Rural tem se revelado ilusório e destoante da realidade, por se configurar fonte de sobreposições, muitas das quais atingindo imóveis públicos, terras indígenas e unidades de conservação, conforme excerto de estudo acima apresentado.

Nesse cenário, urge refletir sobre o atual modelo do Cadastro Ambiental Rural, com o fim de aperfeiçoá-lo mediante a sua interação com o Registro de Imóveis e o sistema de cadastro do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, nos mesmos moldes atualmente aplicados ao georreferenciamento dos imóveis rurais, inaugurado pela Lei nº 10.267/2001 e regulamentado pelo Decreto nº 4.449/2002.

Essa interligação, mediante a interoperabilidade dos três sistemas - Registro de Imóveis, Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA e Cadastro Ambiental Rural - CAR, atribuiria maior confiança à informação ambiental, além de oferecer segurança jurídica ao mercado imobiliário, em homenagem aos princípios da função socioambiental da propriedade e do desenvolvimento sustentável.

4.3 A DESOBRIGAÇÃO DA AVERBAÇÃO DA RESERVA LEGAL NO REGISTRO DE IMÓVEIS E SUA DESCONFORMIDADE COM OS PRINCÍPIOS AMBIENTAIS

Este tópico tem a finalidade de demonstrar que a desobrigação da averbação da Reserva Legal prevista no artigo 18, § 4º, da Lei nº 12.651/2012 conflita diretamente com os princípios ambientais estruturantes, especialmente os do desenvolvimento sustentável, da função socioambiental da propriedade, da informação ambiental, da máxima efetividade da tutela do meio ambiente, do *in dubio pro natura*, do nível elevado de proteção ecológica e da vedação do retrocesso ambiental.

Nessa quadra, considerando a existência de um direito fundamental ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, correto também é falar no correspondente dever fundamental de proteção, consubstanciado no “*dever geral de melhoria progressiva da qualidade ambiental e, conseqüentemente, da qualidade de vida em geral*” (Sarlet e Fensterseifer, 2021, p. 344/345).

No que toca ao Poder Público, conforme se extrai do artigo 225, § 1º, da Constituição Federal brasileira, é patente o dever que lhe é imposto no sentido de tornar efetiva a tutela do meio ambiente, operando, na esfera legislativa, a votação de novas leis e o aprimoramento das atuais, “*vedada a redução das garantias ambientais*” já alcançadas, sendo confiada ao Judiciário “*uma enérgica e rápida aplicação da lei e interpretação, conforme a melhor solução de proteção ao meio ambiente*” (Benjamin, 2015, p. 140).

Essa noção de progressividade e de proibição de regressão, no que toca às conquistas alcançadas no campo da tutela do meio ambiente, é a essência do princípio da proibição do retrocesso ambiental, de índole constitucional implícita, cuja finalidade é assegurar os avanços legislativos e administrativos “*no âmbito dos direitos fundamentais ecológicos contra retrocessos que venham a comprometer o seu gozo e exercício [...], de modo a implicar ampla e intensa tutela da dignidade da pessoa humana [...]*” (Sarlet e Fensterseifer, 2021, p. 99).

Ao tratar do princípio europeu do nível elevado de proteção ecológica, no seu sentido de proibição do retrocesso ambiental, ensina Aragão (2015, p. 58):

Actualmente, é defensável uma compreensão ainda mais abrangente do princípio do nível elevado, significando que, depois de adoptar um certo nível de proteção, há que mantê-lo, proibindo voltar atrás. Numa palavra: se os progressos na proteção de um valor ecológico relevante devem ser

irreversíveis, então o princípio do nível elevado de protecção é o fundamento europeu da proibição do retrocesso ambiental.

Desse modo, tem-se a possibilidade de o Judiciário aplicar o princípio da vedação do retrocesso ambiental em busca da máxima efetividade da tutela do meio ambiente, quando da análise das escolhas legislativas e executivas acerca do tema, observado sempre o princípio do desenvolvimento sustentável, de modo a não configurar violação ao princípio democrático da separação dos poderes, mas o legítimo exercício de sua função constitucional.

É o que se infere dos enunciados constantes da ementa do julgado do STF, nos autos da ADC 42, julgada em conjunto com as ADI's nº 4901, 4902, 4903 e 4937, referentes à análise da constitucionalidade da Lei nº 12.651/2012, conforme excertos abaixo transcritos:

[...] 14. [...] Por conseguinte, a proteção ao meio ambiente, no contexto de um desenvolvimento sustentável, não equivale a uma visão estática dos bens naturais, que pugna pela proibição de toda e qualquer mudança ou interferência em processos ecológicos ou correlatos. A história humana e natural é feita de mudanças e adaptações, não de condições estáticas ou de equilíbrio.

15. A preservação dos recursos naturais para as gerações futuras não pode significar a ausência completa de impacto do homem na natureza, consideradas as carências materiais da geração atual e também a necessidade de gerar desenvolvimento econômico suficiente para assegurar uma travessia confortável para os nossos descendentes.

16. Meio ambiente e Desenvolvimento Econômico encerram conflito aparente normativo entre diversas nuances, em especial a justiça intergeracional, demandando escolhas trágicas a serem realizadas pelas instâncias democráticas, e não pela convicção de juízes, por mais bem-intencionados que sejam. (REVESZ, Richard L.; STAVINS, Robert N. *Environmental Law*. In : *Handbook of Law and Economics* . A. Mitchell Polinsky; Steven Shavell (ed.). V. 1. Boston: Elsevier, 2007. p. 507)

17. A Jurisdição Constitucional encontra óbice nos limites da capacidade institucional dos seus juízes, notadamente no âmbito das políticas públicas, cabendo ao Judiciário a análise racional do escrutínio do legislador, consoante se colhe do julgado da Suprema Corte Americana FCC v. Beach Communications , Inc. 508 U.S. 307 (1993), em que se consignou que a escolha do legislador não está sujeita ao escrutínio empírico dos Tribunais e pode se basear em especulações racionais não embasadas em provas ou dados empíricos (Legislative choice is not subject to courtroom factfinding and may be based on rational speculation unsupported by evidence or empirical data).

18. A capacidade institucional, ausente em um cenário de incerteza, impõe auto-contenção do Judiciário, que não pode substituir as escolhas dos demais órgãos dos Estado por suas próprias escolhas (VERMEULE, Adrian. *Laws Abnegation*. Cambridge: Harvard University Press, 2016. p. 130, 134-135)

19. O Princípio da vedação do retrocesso não se sobrepõe ao princípio democrático no afã de transferir ao Judiciário funções inerentes aos Poderes Legislativo e Executivo, nem justifica afastar arranjos legais mais eficientes para o desenvolvimento sustentável do país como um todo.

20. A propósito, a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal demonstra deferência judicial ao planejamento estruturado pelos demais Poderes no que

tange às políticas públicas ambientais. No julgamento do Recurso Extraordinário nº 586.224/SP (Rel. ministro Luiz Fux, julgamento em 05/03/2016), apreciou-se o conflito entre lei municipal proibitiva da técnica de queima da palha da cana-de-açúcar e a lei estadual definidora de uma superação progressiva e escalonada da referida técnica. Decidiu a Corte que a lei do ente menor, apesar de conferir aparentemente atendimento mais intenso e imediato ao interesse ecológico de proibir queimadas, deveria ceder ante a norma que estipulou um cronograma para adaptação do cultivo da cana-de-açúcar a métodos sem a utilização do fogo. Dentre os fundamentos utilizados, destacou-se a necessidade de acomodar, na formulação da política pública, outros interesses igualmente legítimos, como os efeitos sobre o mercado de trabalho e a impossibilidade do manejo de máquinas diante da existência de áreas cultiváveis acidentadas. Afastou-se, assim, a tese de que a norma mais favorável ao meio ambiente deve sempre prevalecer (*in dubio pro natura*), reconhecendo-se a possibilidade de o regulador distribuir os recursos escassos com vistas à satisfação de outros interesses legítimos, mesmo que não promova os interesses ambientais no máximo patamar possível. Idêntica lição deve ser transportada para o presente julgamento, a fim de que seja refutada a aplicação automática da tese de vedação ao retrocesso para anular opções validamente eleitas pelo legislador.

21. O Código Florestal ostenta legitimidade institucional e democrática, sendo certo que a audiência pública realizada nas presentes ações apurou que as discussões para a aprovação da Lei questionada se estenderam por mais de dez anos no Congresso Nacional. Destarte, no âmbito do Parlamento, mais de 70 (setenta) audiências públicas foram promovidas com o intuito de qualificar o debate social em torno das principais modificações relativas ao marco regulatório da proteção da flora e da vegetação nativa no Brasil. Consectariamente, além da discricionariedade epistêmica e hermenêutica garantida ao Legislativo pela Constituição, também militam pela autocontenção do Judiciário no caso em tela a transparência e a extensão do processo legislativo desenvolvido, que conferem legitimidade adicional ao produto da atividade do Congresso Nacional. [...] (ADC 42, Relator(a): LUIZ FUX, Tribunal Pleno, julgado em 28-02-2018, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-175 DIVULG 12-08-2019 PUBLIC 13-08-2019)

Logo, é válida a reflexão sobre o alcance jurídico-constitucional do princípio da função socioambiental para além de uma mera limitação ao direito de propriedade, à luz do entendimento doutrinário e jurisprudencial que o concebe como direito-dever fundamental, com forte valor social, sobretudo no que diz respeito à aplicabilidade do princípio da vedação do retrocesso ambiental.

Por conseguinte, é de se indagar, como questão reflexiva, a existência ou não de redução do sistema jurídico de proteção da Reserva Legal na opção legislativa prevista no artigo 18, § 4º, do atual Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), que desobrigou a sua averbação no Registro de Imóveis competente quando da inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural – CAR.

Vale evidenciar que o Supremo Tribunal Federal não se manifestou sobre a constitucionalidade ou a inconstitucionalidade do artigo 18, § 4º, da Lei nº 12.651/2012, no que se refere à desobrigação da averbação da Reserva Legal no

Registro de Imóveis na hipótese em que o imóvel esteja inscrito no Cadastro Ambiental Rural - CAR, conforme se infere do inteiro teor do voto condutor da acórdão do Pretório Excelso, prolatado nos autos da ADC 42, julgada em conjunto com as ADI's nº 4901, 4902, 4903 e 4937.

Portanto, tem-se como defensável o entendimento que pugna pela constitucionalidade da interpretação do artigo 18, § 4º, do Lei nº 12.651/2012, no sentido de admitir a viabilidade jurídica de sua coexistência harmônica com a averbação da Reserva Legal no Registro de Imóveis em consonância com o papel socioambiental a que está destinada a propriedade imobiliária rural, ao qual se deve conceder a maior efetividade, inclusive nas questões duvidosas, homenageando-se o princípio *in dubio pro natura*, dada a grandeza do direito-dever fundamental ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Nesse pensar, é possível reconhecer retrocessos legislativos no campo da proteção ao meio ambiente, razão por que é imposto ao Judiciário, no seu dever constitucional de guardião do ordenamento jurídico, controlar os vícios de inconstitucionalidades das leis que se apresentem contrárias à progressividade e à ampliação das conquistas alcançadas na seara da tutela ambiental.

A questão que surge dessa conclusão diz respeito à indagação acerca dos limites a que estão sujeitos o Judiciário no controle de constitucionalidade das políticas públicas escolhidas pelo legislador, sobretudo diante do princípio da função socioambiental, que busca compatibilizar os valores inerentes à ordem econômica e àqueles relacionados à tutela do meio ambiente ecologicamente equilibrado, como corolário do desenvolvimento sustentável.

Nessa toada, quando em choque a aparente colisão entre os valores inerentes à tutela do meio ambiente e àqueles que dizem respeito ao desenvolvimento econômico, em decorrência de conflitos gerados por escolhas legislativas, e também executivas, cabe ao Judiciário, quando provocado, exercer o seu nobre, e por vezes, árduo mister de examinar com atenção e minúcia a racionalidade da opção adotada pelo Legislador ou pela Administração.

A grande preocupação nessa tarefa jurisdicional é discernir onde fica o equilíbrio entre as funções legislativas e judiciárias, de modo a compreender, em cada caso concreto, onde se situa a linha tênue que divide a atividade legítima de cada um dos Poderes Públicos constituídos, sem que configure interferência ou invasão nas esferas de competências constitucionalmente definidas.

Não obstante, a ideia de admitir a averbação da Reserva Legal no Registro de Imóveis concomitantemente com a inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural - CAR também se fortalece quando se leva em conta a estrutura organizacional e principiológica do Cartórios de Registros de Imóveis, de maneira a demonstrar a sua vocação para conferir maior efetividade ao princípio do acesso à informação ambiental, no que tange à precisão e à autenticidade dos dados noticiados no fôlio real, facilitando o controle e a fiscalização, além de fomentar a segurança jurídica do mercado imobiliário.

É de se dizer, assim, que a inovação do legislador, nesse particular, não se revela ter sido a melhor escolha, porquanto ser violadora da sustentabilidade ambiental que se espera de uma nação que se propõe a preservar o meio ambiente ecologicamente equilibrado para as presentes e futuras gerações, configurando desarmonia com a ordem constitucional brasileira vigente e com o espírito que inspira o atual Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), que tem no desenvolvimento sustentável o seu objetivo primaz e na sustentabilidade o mote espalhado em todo o seu contexto.

Logo, não é demais questionar se é constitucionalmente aceitável admitir a prevalência da escolha legislativa que, através do artigo 18, § 4º, da Lei nº 12.651/2012, desobrigou a averbação da Reserva Legal na matrícula do imóvel, na hipótese de inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural – CAR, o que parece configurar um retrocesso na seara da tutela ambiental, especialmente quando considerados os aspectos que envolvem outros princípios que regem o direito fundamental ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, dentre os quais se destacam o da função socioambiental da propriedade, o do amplo acesso à informação ambiental, o da preservação do meio ambiente e o do desenvolvimento sustentável.

Sobre a constitucionalidade duvidosa do artigo 18, § 4º, da Lei nº 12.651/2012, tem-se o ensino de Antunes (2019, p. 215):

A Lei nº 12.651/2012 ao tratar da averbação da reserva (florestal) legal, no meu modo de ver, complicou uma situação que era relativamente simples. A reserva (florestal) legal deveria ser averbada junto à matrícula do imóvel, como determinado pela Lei nº 6.015/1973: “Art. 167 – No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos [...] II – a averbação: [...] 22. Da reserva legal”.

O tratamento dado a matéria pela novel legislação, com todo o respeito, é de constitucionalidade discutível, como se verá adiante. Com efeito, o artigo 236 da CF determina que:

Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público. § 1º Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário. § 2º Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro. § 3º O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses. Assim, em princípio, o registro público de imóveis é atividade exercida pelos registradores, por força de mandamento constitucional, logo parece estar em contradição com o texto constitucional a norma que admite a averbação da reserva (florestal) legal no órgão de controle ambiental, dispensando o proprietário de fazê-lo junto ao respectivo registro imobiliário. Com efeito, determina o artigo 18 da Lei nº 12.651/2012:

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.

Ainda acerca do tema, eis a lição de Milaré (2020, p. 1638):

Neste ponto, ponderadas vozes têm-se manifestado no sentido de que a regra prevista no § 4º, do art. 18 do atual Diploma Florestal é incompatível com os princípios de direito registral e ambiental, remanescendo a obrigatoriedade de averbação da Reserva Legal no Registro de Imóveis, até porque a mera positivação do CAR não o institui fisicamente; a criação da estrutura do sistema físico de cadastro e dos meios eletrônicos de controle, pode eventualmente tardar a ocorrer, como sói acontecer com obras públicas de maneira geral [...] Outro tanto, não se olvide de se consultar a respectiva matrícula ou transcrição do imóvel para conhecer sua história, identificar seus proprietários e respectiva cadeia possessória ou dominial, bem como seus eventuais gravames, parecendo estranho deixar de lado tal preocupação, já que o registro do imóvel configura sua certidão de nascimento, onde serão anotadas todas as variáveis ao referido bem.

Nesse mesmo sentido, pontuando retrocesso ambiental, aduzem Lehfeld, Carvalho e Balbim (2013):

A mens legis do art. 18 é a mesma, embora não exija a averbação em razão da criação do instituto do Cadastro Ambiental Rural (CAR), o que denota um retrocesso quanto à eficácia do controle ambiental.

A averbação garante a perpetuidade da destinação da área, bem como concentração das informações relacionadas ao imóvel e publicidade perante terceiros.

Sendo assim, não é demais acostar-se ao entendimento que pugna pela inconstitucionalidade do artigo 18, § 4º, do Lei nº 12.651/2012, sendo admissível a viabilidade jurídica da convivência harmônica da averbação da Reserva Legal no Registro de Imóveis competente e a inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural

– CAR, como instrumentos que não se repelem, mas que se completam para o fim de atingir uma maior efetividade da proteção do correspondente espaço territorial especialmente protegido pelo texto constitucional, que é de extrema relevância como mecanismo de contribuição para assegurar o mínimo necessário à garantia do meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Como dito alhures, a exaltação do presente entendimento encontra respaldo na interpretação axiológica, teleológica e sistemática do artigo 167, II, 22, da Lei nº 6.015/1973 c/c com o artigo 53, III, § 1º, da Lei nº 13.097/2015, donde também se extrai, tão somente nesse aspecto da desobrigação da averbação da Reserva Legal na matrícula do imóvel, a derrogação do artigo 18, § 4º, da Lei nº 12.651/2012 (LOUREIRO, 2016).

Nesse patamar, considerando o entendimento explicitado no presente trabalho sobre o tema, tanto doutrinários e jurisprudenciais, especialmente do Superior Tribunal de Justiça e do próprio Supremo Tribunal Federal, é de se indagar, a título de reflexão:

a) questão principal - existe violação ao princípio da vedação do retrocesso ambiental na opção adotada pelo legislador de afastar a obrigatoriedade da averbação da Reserva Legal na matrícula do imóvel, quando da inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural – CAR, conforme inovação legislativa prevista no artigo 18, § 4º, do Código Florestal vigente (Lei nº 12.651 2012)?

b) questões intermediárias:

b.1) o afastamento da obrigatoriedade da averbação da Reserva Legal no Registro de Imóveis competente, anteriormente prevista no artigo 16, § 8º, do antigo Código Florestal (Lei nº 4.771/1965) reduziu o nível de proteção ecológica da Reserva Legal, sobretudo no que toca ao acesso à informação de sua real e à segura identificação e especificidade no interior do imóvel rural?

b.2) é possível considerar a inconstitucionalidade do artigo 18, § 4º, do atual Código Florestal, em prol da obrigatoriedade da averbação da Reserva Legal no Registro Público Imobiliário, independente da inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural, com base no princípio da máxima efetividade do dever fundamental de proteção ambiental, sobretudo porque esse assento especial continua previsto no artigo 167, II, 22, da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973)?

b.3) é juridicamente viável a coexistência harmônica da obrigatoriedade da averbação da Reserva Legal no Registro de Imóveis conjuntamente com a obrigatória

inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural – CAR, como mecanismos que se completam, possibilitando melhor eficácia e maior efetividade ao sistema protetivo do meio ambiente?

A resposta a cada uma das indagações acima formuladas é sim.

Em primeiro lugar, a opção do legislador legislativa de tornar facultativa a averbação da Reserva Legal na matrícula do imóvel rural, condicionando sua regularização exclusivamente à inscrição no Cadastro Ambiental Rural - CAR, configura flagrante violação ao princípio da vedação ao retrocesso ambiental, o qual decorre diretamente do dever fundamental de proteção ambiental progressiva, haja vista ter reduzido a efetividade do direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, particularmente no que diz respeito à proteção dos espaços com relevância ambiental, na forma artigo 225, § 1º, III, da Constituição Federal.

Esse retrocesso é evidenciado pela clara redução da eficácia protetiva prescrita pelo artigo 16, § 8º, do anterior Código Florestal (Lei nº 4.771/1965), o qual, de forma expressa, determinava a averbação da Reserva Legal no Registro de Imóveis. Logo, sendo revogada essa regra infraconstitucional, que conferia informação pela via da publicidade registral de maneira mais eficiente, é lógico e aceitável perceber que o legislador deixou passar a oportunidade de ampliar e, por conseguinte, de progredir no avanço e no melhoramento do sistema protetivo de um espaço territorial especialmente protegido.

Em segundo lugar, quanto à indagação do item b.1 supra, tem-se como correto reconhecer que o Registro de Imóveis contribui para a concretização do acesso à informação ambiental mais ampla e segura, sobretudo em virtude da fé pública e da presunção de veracidade inerente à publicidade registral qualificada, cuja qualidade decorre do controle de legalidade exercido pelo oficial de registro de imóveis como condição prévia à lavratura dos assentos de registro e de averbação na matrícula do imóvel, diminuindo, assim, as ocorrências de informações imprecisas.

Desse modo, cumpre reconhecer que houve redução da proteção ecológica a que se destina a Reserva Legal, ante a precariedade e imprecisão de sua localização e delimitação obrigatória se restringir tão somente à inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural – CAR, cuja poligonal pode ser definida por autodeclaração do proprietário ou possuidor, desacompanhada de trabalho elaborado por profissional técnico habilitado e sem certificação da precisão posicional da poligonal pelo órgão fundiário competente, no caso, o INCRA.

Por isso, é difícil não reconhecer a redução da proteção ambiental decorrente de uma opção legislativa que, sem seguir o caminho tomado pela Lei nº 10.267/2001 (lei do georreferenciamento do imóvel rural), adotou um modelo de informação georreferenciada imprecisa e, portanto, insegura e sem confiabilidade, acerca da especificidade e dos limites da Reserva Legal no interior da poligonal do imóvel rural.

Nesse patamar, pode-se afirmar, sem sombra de dúvidas, que a opção legislativa de desobrigar a averbação da Reserva Legal na matrícula do imóvel, tendo escolhido como suficiente e bastante a simples inscrição no Cadastro Ambiental Rural – CAR, contribuiu para a fragilização da informação ambiental, devido à imprecisão dos dados das poligonais cadastradas, uma vez que desprovidos de qualificação técnico-profissional, sem controle do INCRA e, por isso, desconectadas da realidade fática, causando desconfiança no sistema de tutela do meio ambiente e proporcionando insegurança nas mais diversas searas das relações jurídicas, quais sejam, ambiental, cadastral, registral, empresarial *etc.*

Dando sequência às repostas das perguntas acima formuladas, com estribo no princípio da máxima efetividade da tutela ambiental, aliado ao princípio europeu do nível elevado de proteção ecológica, tem-se como razoável defender a coexistência harmônica dos dois sistemas em comento, sendo salutar que os funcionar em conjunto, como instrumentos que se interagem e se complementam, razão por que o atual mosaico legislativo sobre o tema se revela inconstitucional, na medida em que diminui, quando deveria ter ampliado a tutela ambiental.

Em vista disso, é sensato reconhecer a inconstitucionalidade do § 4º do artigo 18 da Lei nº 12.651/2012, porquanto reduzir a tutela do meio ambiente, em razão da Reserva Legal ser considerado como meio destinado à garantia do mínimo necessário para que o imóvel rural exerça a sua função socioambiental, compreendido no âmago da dignidade da pessoa humana e caracterizado como direito-dever fundamental em favor da proteção ecológica, promovendo o bem-estar social, de maneira a assegurar um meio ambiente ecologicamente equilibrado para as presentes e futuras gerações.

Devido a essa natureza de direito-dever fundamental da proteção do meio ambiente, a opção legislativa em questão deixou de progredir no momento em que teve a oportunidade de ampliar a proteção das Áreas de Reserva Legal, optando por um modelo frágil do ponto de vista da segurança da informação ambiental, a ponto de enfraquecer o sistema protetivo do meio ambiente ao não optar pela adoção de um sistema híbrido, simbiótico, entre o cadastro e o registro, mediante a manutenção da

averbação da Reserva Legal no Registro de Imóveis como ferramenta complementar da inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural – CAR.

Consequentemente, tem-se como plenamente viável a coexistência dos dois sistemas em estudo, os quais, em conjunto, e também aliados ao cadastro fundiário do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, por apresentarem maior robustez ao sistema de proteção ambiental, razão por que não se pode negar a viabilidade jurídica desse modelo, cuja implementação deve ser não somente recomendada como viabilizada mediante a interoperabilidade entre os sistemas, nos termos da proposta do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis, apresentada nos autos do Pedido de Providências nº 0004214-97.2019.2.00.0000, em trâmite na Corregedoria Nacional de Justiça.

Por conseguinte, enquanto o Cadastro Ambiental Rural - CAR atua como ferramenta administrativa de controle e fiscalização, a quem compete analisar e validar a localização da Reserva Legal sugerida pelo proprietário do imóvel, o Registro de Imóveis cumpre o seu papel como instrumento do controle da legalidade no âmbito dos direitos reais sobre a propriedade imobiliária, propiciando uma publicidade notícia, franqueando um acesso mais amplo à informação ambiental, configurando um sistema de via dupla, que caminha na mesma direção, por vias paralelas, com papéis distintos, mas atrativos, de mãos dadas em complemento um do outro.

Essa proposta também pode se tornar realidade pela via legislativa a cargo do Congresso Nacional, dada a competência privativa e concorrente da União para legislar sobre registros públicos e sobre florestas, preservação da natureza, defesa do solo e dos recursos naturais e proteção do meio ambiente, nos termos dos artigos 22, XXV, e 24, VI, da Constituição Federal, respectivamente.

Sendo assim, a inconstitucionalidade dos §§ 1º e 4º do artigo 18 do atual Código Florestal (Lei nº 12.651/2012) poderia ser remediada através de aprovação de projeto de lei ordinária que os remodelasse, atribuindo-lhes nova redação compatível com o entendimento defendido neste trabalho. Porém, não seria suficiente a alteração pura e simples dos mencionados dispositivos legais, sem que também fosse alterado o § 3º do artigo 176 da Lei nº 6.015/1973, que prevê o georreferenciamento qualificado e certificado pelo Instituto de Colonização e Reforma Agrária – INCRA como mecanismo de identificação do imóvel rural na matrícula, na forma em que prescreve a alínea “a” do item 3 do inciso II do seu § 1º .

Nesse sentido, tem-se sugestão de projeto de lei constante do apêndice desta dissertação.

No caso, considerados todos os argumentos expostos no presente trabalho, é defensável entender que o § 4º do artigo 18 da Lei nº 12.651/2012, na parte em que desobriga a averbação da Reserva Legal no Registro de Imóveis revela flagrante afronta a preceitos constitucionais de proteção do meio ambiente.

Como visto, a Reserva Legal se revela como mínimo necessário para que a propriedade imobiliária rural cumpra o seu papel no âmbito do princípio da função socioambiental (CF/88, artigo 1º, III, artigo 5º, XXIII, c/c artigo 170, III, e artigo 186, II e IV), esteja em sintonia com o princípio do desenvolvimento sustentável (CF/88, artigo 170, VI) e, em especial, com o princípio da efetiva proteção dos espaços territoriais especialmente protegidos (CF/88, artigo 225, § 1º, III).

Nesse patamar, sendo ao Poder Público imposto o dever de defender e de preservar o meio ambiente ecologicamente equilibrado para as presentes e futuras gerações, a opção do legislador pátrio restringiu a tutela ambiental da Reserva Legal, fragilizando a informação ambiental, tanto na imprecisão e insegurança dos dados contidos no Cadastro Ambiental Rural – CAR como na restrição do acesso informacional proporcionado pela publicidade do Registro de Imóveis.

Portanto, resta demonstrada a flagrante contrariedade do § 4º do artigo 18 Código Florestal em vigor (Lei nº 12.651/2012), na parte em que desobriga a averbação da Reserva Legal no Registro de Imóveis, porquanto violar os princípios da informação ambiental, da função socioambiental da propriedade, da prevenção, do desenvolvimento sustentável, da vedação do retrocesso ambiental, do nível elevado de proteção ecológica e da máxima efetividade da tutela ambiental.

Por conseguinte, na hipótese de a Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça não acatar a proposta de provimento do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis, apresentada nos autos do Pedido de Providências nº 0004214-97.2019.2.00.0000, e em não existindo alteração legislativa na forma acima sugerida, a solução para remediar a inconstitucionalidade do § 4º do artigo 18 da Lei nº 12.651/2012 encontra amparo no controle concentrado de constitucionalidade pelo manejo da ação direta de inconstitucionalidade perante o Supremo Tribunal Federal, prevista no artigo 102, I, “a”, da Constituição Federal brasileira, com observância da legitimidade ativa estabelecida no artigo 103 da mesma Carta Magna.

Desse modo, para que a tutela ambiental contida no instituto da Reserva Legal atenda aos princípios constitucionais que a norteiam, não basta a declaração de inconstitucionalidade do § 4º do artigo 18 do atual Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), sendo também seja tratado o § 1º do mesmo dispositivo legal.

É que não se mostra suficiente tornar obrigatória a averbação da Reserva Legal no Registro de Imóvel sem que a inscrição no Cadastro Ambiental Rural – CAR esteja instruída com trabalho técnico de georreferenciamento elaborado por profissional habilitado e com a precisão posicional certificada pelo Instituto de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

No caso, a remediação da inconstitucionalidade ora apontada pode ser remediada em sede de controle concentrado de constitucionalidade, mediante o uso da técnica de interpretação conforme.

Como se sabe, a técnica da interpretação conforme tem por finalidade atribuir ao texto legal sentido compatível com os paradigmas constitucionais sem que, para isso, deva ser alterado o enunciado do regramento legal apontando como inconstitucional, mantendo-se o texto normativo, mas com significado que o torne de acordo com a Constituição.

No caso, sugere-se que ação direta de inconstitucionalidade seja promovida com o objetivo de que o Pretório Excelso conceda a seguinte interpretação ao § 1º do artigo 18 da Lei nº 12.651/2012, qual seja, *“o trabalho topográfico que instrui a inscrição do imóvel rural no CAR deve ser georreferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro, subscrito por profissional habilitado, com a devida Anotação, Registro ou Termo de Responsabilidade Técnica – ART/RRT/TRT, com a precisão posicional certificada pelo INCRA, conforme §§ 3º e 5º do artigo 176 da Lei nº 6.015/1973”*.

Por fim, quanto ao § 4º do Lei nº 12.651/2012, a pretensão seria para que o Supremo Tribunal Federal lhe atribuisse a seguinte interpretação: *“o registro da Reserva Legal no CAR desobriga a averbação no Cartório de Registro de Imóveis, enquanto não houver a necessidade, por outra razão, da prática de assento na matrícula do imóvel, 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.”*

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ante ao exposto, tem-se como razoável o reconhecimento da inconstitucionalidade da opção legislativa que desobrigou a averbação da Reserva Legal no Registro de Imóveis, por ter ocasionado a redução do acesso à informação ambiental precisa e segura, revelando, assim, flagrante violação a princípios ambientais de natureza constitucional.

Como visto, a Reserva Legal é fruto da evolução do direito ambiental brasileiro, compreendida, no atual estágio do ordenamento jurídico pátrio, como a área de vegetação nativa situada no interior de uma propriedade ou posse rural, alcançando um percentual mínimo do imóvel rural correspondente, a saber, de 80% (área de floresta da Amazônia Legal), 35% (área de cerrado da Amazônia Legal) e de 20% (área de campos gerais da Amazônia Legal e demais regiões do País).

Viu-se que essa Área de Reserva Legal tem a função de assegurar o uso econômico dos seus recursos naturais do imóvel rural, de forma sustentável, no escopo de auxiliar na conservação e na reabilitação dos processos ecológicos, além de promover a conservação da biodiversidade, o abrigo e a proteção da fauna silvestre e da flora nativa.

Conforme doutrina sobre o tema, restou evidenciado que a Reserva Legal, na forma como concebido pelo legislador brasileiro, possui natureza jurídica de obrigação *propter rem*, haja vista acompanhar o imóvel independentemente de quem o possua, porquanto inerente ao próprio imóvel em si, sendo as obrigações dele decorrentes transmitidas ao sucessor em qualquer das hipóteses de transferência de domínio ou posse do imóvel rural.

Mas não apenas isso, foi visto que a Reserva possui natureza de limitação administrativa, na medida em que restringe o exercício do direito de propriedade, em favor da proteção do meio ambiente, podendo, assim, ser classificada como um tipo de espaço territorial especialmente protegido, na forma do artigo 225, *caput*, § 1º, III, da Constituição Federal.

Logo, por se caracterizar como expressão prática da tutela ambiental e, portanto, uma manifestação que visa assegurar o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado para as presentes e futuras gerações, a Reserva Legal também possui natureza de direito-dever fundamental, com nítido *status* constitucional.

Desse modo, a natureza jurídica da Reserva Legal pode ser enxergada em três dimensões distintas, mas interligadas e inseparáveis, sendo caracterizada, no campo jurídico-obrigacional, como obrigação *propter rem*, na seara jurídico-administrativa, como limitação administrativa ao exercício do direito propriedade e, na esfera jurídico-constitucional, como direito-dever fundamental de proteção ambiental.

Nesse pórtico, ficou evidenciada a íntima relação entre a Reserva Legal e o princípio do desenvolvimento sustentável, razão pela qual todo o estudo e o tratamento relativos a esse instituto de proteção ambiental devem ser guiados sob às luzes das dimensões social, econômica e ecológica, que orientam esse princípio primaz do direito ambiental.

De acordo com o que ficou explicitado, todo o manejo da Reserva Legal é orientado pelo critério da sustentabilidade, tanto na exploração sem propósito comercial como naquela com finalidade econômica. A Reserva Legal, assim, inspirada no princípio do desenvolvimento sustentável, visa assegurar o uso racional e responsável dos recursos naturais.

Foi visto que essa relação responsável entre o homem e a natureza, na concepção judaico-cristã, é extraída do versículo 15 do capítulo 2 do Gênesis, no momento em que “*o Senhor Deus tomou o homem e o colocou no jardim do Éden para o cultivar e o guardar*”. Em suma, Deus concedeu ao homem o direito de retirar da natureza o seu sustento, sua subsistência, oportunidade em que também lhe impôs-lhe o dever de protegê-la, de preservá-la e de defendê-la.

Esse binômio, cultivo e guarda, direito-dever, representa o mote da sustentabilidade, daquilo que é sustentável, o que, na seara ambiental, deve orientar o relacionamento entre o homem e o meio ambiente, caracterizado pelo comportamento de usufruir os recursos naturais racionalmente, sem conduta predatória, e atuando de forma positiva na proteção e preservação do ecossistema em que está inserido.

Como princípio jurídico, o desenvolvimento sustentável surgiu no âmbito do direito internacional como o fim conciliar o desenvolvimento econômico e a proteção do meio ambiente em favor das gerações presentes e futuras, tendo como baliza a harmonia dos interesses econômicos, sociais e ambientais, em prol de uma melhor qualidade de vida e do bem comum da humanidade.

Em vista disso, tendo como primazia o desenvolvimento sustentável, a Reserva Legal se apresenta como o mínimo necessário para que a propriedade imobiliária rural

atenda a sua função socioambiental, razão por que é imposto ao proprietário o dever de delimitar e identificar a sua área no interior do espaço geográfico do imóvel rural em que está inserida e a que está vinculada, devendo essa geoinformação ser acessível a todos indistintamente.

Nessa seara, ficou demonstrada a vocação natural do Registro de Imóveis como instrumento de concretização da informação ambiental com repercussão no direito real da propriedade imobiliária, haja vista a sua estrutura organizacional, normativa e principiológica, que o torna, nesse particular, instrumento eficaz da tutela do meio ambiente, possibilitando a publicidade dos atos, negócios e fatos jurídicos incidentes sobre o imóvel e de outras circunstâncias a ele relacionadas.

Em razão da capilaridade dos Cartórios de Imóveis, presentes nas comarcas e na grande maioria das cidades brasileiras, fica mais acessível a obtenção das informações relativas à identificação do imóvel e das repercussões sócio-econômico-ambientais sobre ele incidentes, sobretudo na atualidade com a possibilidade de visualização digital da matrícula e da expedição de certidão eletrônica, sem que a parte interessada precise se deslocar até a sede do Cartório, mediante acesso à internet, em ambiente virtual e seguro, através do Serviço Eletrônico Compartilhado – SAEC (<https://registradores.onr.org.br/>), gerido pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – ONR (<https://onr.org.br/>).

Além do mais, as regras estruturantes do sistema registral imobiliário brasileiro, que regem o modelo e os requisitos de escrituração dos assentos nos livros, a forma dos indicadores de busca, real e pessoal, os critérios da prenotação e os princípios são elementos jurídico-legais que conspiram em favor da segurança jurídica das informações fornecidas pelo Registro de Imóveis, o qual se revela como ferramenta eficiente em favor da segurança jurídica.

A confiabilidade da informação expedida pelo Registro de Imóveis decorre, especialmente, do princípio da qualificação registral, que consiste no exercício do controle de legalidade dos títulos apresentados para tomarem assento na matrícula do imóvel, ou seja, o registro ou a averbação de algum documento, seja qual for a sua natureza, somente é lavrado depois que o oficial de registro reconhece a presença dos requisitos legais que o tornam hábil ao ingresso no fôlio real.

Dessarte, é correto afirmar que as informações imobiliárias com repercussão jurídico-ambiental noticiadas na matrícula do imóvel se revestem de relevante grau de certeza e de presunção de veracidade, porquanto submetida ao crivo do exame de

qualificação registral, ao controle formal de legalidade, o qual se presta à promoção de uma publicidade precisa e que ofereça segurança jurídica.

Por isso, não restam dúvidas de que o Registro Público de Imóveis, que tem dentre os seus princípios fundamentais a legalidade, a publicidade e a segurança jurídica, preenche as características necessárias como ferramenta adequada do princípio da informação ambiental, revela-se como o instrumento eficiente em auxílio da tutela do meio ambiente, no que se refere às situações jurídico-ambientais com repercussão na propriedade imobiliária.

Essa concepção é confirmada pela própria legislação registral e ambiental, bem como por atos normativos do foro extrajudicial da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça e das Corregedorias Gerais de Justiça dos Estados, além de precedentes jurisprudenciais do Superior Tribunal de Justiça que tem reconhecido, no Registro de Imóveis, um campo fértil para o lançamento das sementes geradoras de informação ambiental vinculada à propriedade imobiliária.

No decorrer deste trabalho pôde-se verificar que o sistema da proteção do meio ambiente e o do registro público imobiliário se interagem com a finalidade de oferecer uma informação precisa e com presunção de veracidade, com o objetivo de obter o máximo de efetividade da proteção ambiental e oferecer segurança ao mercado imobiliário e financeiro.

Nesse sentido, cabe destacar o item 45 do inciso I do artigo 167 da Lei nº 6.015/1973, de acordo com o qual o contrato de pagamento por serviços ambientais com obrigações *propter rem* deve ser registrado na matrícula do imóvel. Já os itens 22 e 23 do inciso II do artigo 167 da mesma Lei de Registros Público, que estabelecem que a Reserva Legal e a Servidão Administrativa devem ser averbadas na matrícula do imóvel.

Dessa mesma maneira, os artigos 9º-A, § 4º, e § 5º, e 9º-C, *caput*, na Lei nº 6.938/1981 (PNMA) prescrevem que nas matrículas dos imóveis correspondentes devem ser averbados a servidão ambiental, bem como os contratos mediante os quais ela for alienada, cedida ou transferida, além do termo de sua compensação com a Reserva Legal.

O próprio Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), no § 3º do seu artigo 45, determina que a área vinculada à Cota de Reserva Ambiental – CRA deve ser averbada na matrícula do imóvel. Da mesma forma, o § 4º do seu artigo 48 reza que a utilização da CRA para compensação da Reserva Legal também deve ser averbada

nas matrículas imóveis envolvidos.

Mostra-se, assim, que o sistema legal de proteção ambiental inspira a convicção que pugna pela inadequação do disposto no § 4º do artigo 18 da Lei nº 12.651/2012.

Sob a mesma inspiração, foram indicadas diversas normas do foro extrajudicial expedidas por algumas Corregedorias Gerais de Justiça dos Estados, as quais preveem que sejam feitas na matrícula do imóvel informações ambientais incidentes sobre a propriedade imobiliária, tais como a averbação de área contaminada sob investigação ou sob intervenção, averbação de existência de contaminação de água subterrânea, capaz de tornar o imóvel área de restrição e controle de uso de água subterrânea, averbação de adesão ao Programa de Regularização Ambiental (PRA), averbação de Área de Preservação Permanente - APP, averbação de plano de recuperação de áreas degradadas, averbação de termo de ajustamento de conduta, averbação de unidade de conservação, averbação de restrições ambientais, averbação do recibo de inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural – CAR *etc.*

Demonstrando a importância do Registro de Imóveis como fonte de concentração das informações ambientais relativas à propriedade imobiliária, tem-se em trâmite na Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça, o Pedido de Providências nº 0004212-97.2019.2.0000, cuja finalidade é a edição de provimento referente a hipóteses de situações jurídicas sócio-econômico-ambientais com repercussão imobiliária e a necessidade de sua averbação nos Registro de Imóveis.

Dentre as proposições de provimento apresentadas, destacam-se as sugestões de que sejam averbadas na matrícula do imóvel a Área de Reserva Legal, a Área de Preservação Permanente – APP, as Áreas Contaminadas, as Unidades de Conservação e as respectivas zonas de amortecimento, as Áreas de Proteção e Recuperação aos Mananciais, as Servidões Ambientais e a Vegetação do Bioma Mata Atlântica, Amazônia, ou de outros biomas com legislação específica.

Na seara jurisprudencial, em matéria de publicidade de área vinculada ao zoneamento ambiental, o Superior Tribunal de Justiça, com estribo no Estado de Direito Ambiental e no direito de acesso à informação ambiental, reconheceu a admissibilidade de averbação da Área de Proteção Ambiental – APA nas matrículas dos imóveis rurais incluídos nos seus limites.

Com relação à Área de Reserva Legal, tema central deste trabalho, a

jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem se firmado no sentido de que a sua instituição pode ser realizada de forma alternativa, como opção e à escolha do proprietário, no Registro de Imóveis, mediante averbação na matrícula do imóvel correspondente, ou no Cadastro Ambiental Rural, via registro administrativo.

Entretanto, existem precedentes do Superior Tribunal de Justiça no sentido que os dados da Reserva Legal, anteriormente inseridos no Cadastro Ambiental Rural – CAR, devem ser transplantados para a matrícula do imóvel no mesmo momento da lavratura do assento de títulos, judiciais ou extrajudiciais, que constituam, declarem, transfiram ou modifiquem direitos reais atrelados ao imóvel, tais como compra e venda, permuta, doação, servidão, servidão ambiental, usufruto, retificação de área, partilha, usucapião, hipoteca, loteamento, incorporação, parcelamento do solo etc., permanecendo em vigor o artigo 167, II, 22, da Lei nº 6.015/1973, “*como mecanismo de garantia reforçada de terceiros e da sociedade*” (REsp n. 1.453.202/MG, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 6/12/2016, DJe de 26/8/2020; REsp n. 1.742.149/MG, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 23/4/2019, DJe de 18/6/2019).

Cabe ressaltar, nesse particular, que os citados precedentes do Superior Tribunal de Justiça, firmados no grau máximo de publicidade, segurança jurídica e fé pública das informações, reconhece a vigência do artigo 167, II, 22, da Lei nº 6.015/1973, deixando claro, ainda, que a regra legal do artigo 18, § 4º, do Código Florestal vigente (Lei nº 12.651/2019) só desobriga a averbação da Reserva Legal no Registro de Imóveis “*enquanto não houver necessidade, por outra razão (...), dos assentos no Registro de Imóveis*” (REsp n. 1.742.149/MG).

Ou seja, com base nos referidos precedentes da Segunda Turma do Superior Tribunal de Justiça, pode-se afirmar que a averbação da Reserva Legal na matrícula do imóvel permanece obrigatória como condição prévia da prática de qualquer outro assento registral, mediante o lançamento dos dados constantes do Cadastro Ambiental Rural – CAR.

Viu-se, também, que, em matéria de direito tributário relacionada ao direito ambiental, a Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça, pacificou a sua jurisprudência no sentido a averbação da Reserva Legal na matrícula do imóvel é condição para que o contribuinte possa se beneficiar da isenção do Imposto Territorial Rural - ITR, prevista no artigo 10, § 1º, II, “a”, da Lei nº 9.393/1996.

Portanto, tem-se como evidenciada a inconstitucionalidade do § 4º do artigo 18

da Lei nº 12.651/2012, no que diz respeito à desobrigação da averbação da Reserva Legal no Registro de Imóveis, na hipótese em que o imóvel estiver inscrito no Cadastro Ambiental Rural – CAR, por caracterizar violação aos princípios ambientais do desenvolvimento sustentável, da função socioambiental da propriedade, da prevenção da vedação do retrocesso ambiental, do nível elevado de proteção ecológica e da máxima efetividade da tutela ambiental.

Em vista disso, a inconstitucionalidade apontada poderá ser remediada mediante proposta de alteração legislativa e/ou através de controle concentrado de constitucionalidade, nos termos sugeridos nas páginas 115 a 118 deste trabalho, a fim de que seja adotado um sistema híbrido de informação ambiental, mediante a manutenção da averbação da Reserva Legal no Registro de Imóveis como condição para a prática de qualquer outro assento na matrícula do imóvel, a fim de que os dois sistemas (Cadastro Ambiental Rural - CAR e o Registro de Imóveis) coexistam em harmonia, andando de mãos dadas, como ferramentas que se complementam em favor da tutela do meio ambiente.

6. REFERÊNCIAS

ANTUNES, Paulo de Bessa. **Direito Ambiental**. 20. ed. – São Paulo: Atlas, 2019.

ANOREG-BR. Cartórios em número. 4ª ed. – 2022. Disponível em <https://www.anoreg.org.br/site/wp-content/uploads/2022/12/Carto%CC%81rios-em-Nu%CC%81meros-Edic%CC%A7a%CC%83o-2022.pdf>. Acesso em 30 set. 2024.

ARAGÃO, Alexandra. **Direito constitucional do ambiente na união europeia**. In: CANOTILHO, José Joaquim Gomes; LEITE, José Rubens Morato (Org.). **Direito constitucional ambiental brasileiro**. 6ª ed. rev. - São Paulo: Saraiva, 2015. parte I, p. 34-82.

AYALA, Patryck de Araújo. **Deveres ecológicos e regulamentação da atividade econômica na Constituição brasileira**. In: CANOTILHO, José Joaquim Gomes; LEITE, José Rubens Morato (Org.). **Direito constitucional ambiental brasileiro**. 6ª ed. rev. - São Paulo: Saraiva, 2015. parte II, p. 304-360.

BENJAMIN, Antônio Herman de Vasconcellos e. **Direito constitucional ambiental brasileiro**. In: CANOTILHO, José Joaquim Gomes; LEITE, José Rubens Morato (Org.). **Direito constitucional ambiental brasileiro**. 6ª ed. rev. - São Paulo: Saraiva, 2015. parte II, p. 83-156.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 10 nov. 2023.

BRASIL. **Código de Normas Extrajudicial do Estado de Santa Catarina**. Disponível em: <https://www.tjsc.jus.br/documents/815612/19065765/C%C3%B3digo+Normas+Extrajudicial+Atualizado+Provimento17+2025+atualizado.pdf/88943d40-3cae-ae8-74b1-8c819fec80e2?t=1747309385532> – Acesso em: 19 mai. 2025.

BRASIL. **Código Nacional de Normas – Foro Extrajudicial** (Provimento CNJ nº 149, de 04 de setembro de 2023). Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243> - Acesso em: 20 mai. 2025.

BRASIL. **Código Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Rio Grande do Norte – Caderno Extrajudicial**. Provimento nº 156/2016. Disponível em: <https://corregedoria.tjrn.jus.br/index.php/normas/codigos/codigo-de-normas-extrajudicial> – Acesso em: 19 mai. 2025.

BRASIL. **Decreto nº 23.793, de 23 de janeiro de 1934 - Código Florestal de 1934** – Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1930-1939/decreto-23793-23-janeiro-1934-498279-publicacaooriginal-78167-pe.html>. Acesso em: 19 set. 2024.

BRASIL. **Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965 - Código Florestal de 1965 – Código Florestal de 1965.** Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/1960-1969/lei-4771-15-setembro-1965-369026-publicacaooriginal-1-pl.html>. Acesso em: 19 set. 2024.

BRASIL. **Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965 - Código Florestal de 1965.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4771impressao.htm. Acesso em: 19 set. 2024.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de setembro de 1973.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em 10 nov. 2023.

BRASIL. **Lei nº 7.803, de 18 de julho de 1.989.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l7803.htm#:~:text=LEI%20N%C2%BA%207.803%2C%20DE%2018,Art. Acesso em 10 nov. 2023.

BRASIL. Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/MPV/2166-67impressao.htm. Acesso em 10 nov. 2023.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em 10 nov. 2023.

BRASIL. **Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012 - . Código Florestal de 2012.** Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm. Acesso em: 10 nov. 2023.

BRASIL. **Lei nº 13.097, de 09 de janeiro de 2015.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm. Acesso em 10 nov. 2023.

BRASIL, Supremo Tribunal Federal. **ADC 42**, Relator(a): LUIZ FUX, Tribunal Pleno, julgado em 28-02-2018, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-175 DIVULG 12-08-2019 PUBLIC 13-08-2019. Acesso em 10 nov. 2023.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. **AgRg no REsp n. 1.434.797/PR**, Relator Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, DJe 07/06/2016).

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. **REsp n. 1.742.149/MG**, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 23/4/2019, DJe de 18/6/2019.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. **REsp n. 1.453.202/MG**, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 6/12/2016, DJe de 26/8/2020.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. **REsp n. 1.691.644/MG**, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 14/8/2018, DJe de 9/9/2020.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. **ProAfR no REsp n. 1.854.593/MG**, relator Ministro Manoel Erhardt (Desembargador Convocado do TRF5), Primeira Seção, julgado em 12/4/2022, DJe de 3/5/2022.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. **REsp n. 1.857.098/MS**, relator Ministro Og Fernandes, Primeira Seção, julgado em 11/5/2022, DJe de 24/5/2022.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. **AgInt nos EDcl no REsp n. 1.962.696/SP**, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 14/8/2023, DJe de 16/8/2023.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. **AgInt nos EDcl no REsp n. 2.089.073/PE**, relator Ministro Paulo Sérgio Domingues, Primeira Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 21/3/2025.

BUHRING, Marcia Andrea (organizadora). **Função socioambiental da propriedade** [recurso eletrônico]. Caxias do Sul: EducS, 2016.

BUHRING, Marcia Andrea (organizadora). **Função socioambiental da propriedade** [recurso eletrônico] / vol. II. Caxias do Sul: EducS, 2017.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. 2 ed. Rio de Janeiro, Forense, 1976.

CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de Direito Administrativo**. 33. ed. – São Paulo: Atlas, 2019.

CARVALHO, Ivan Lira de. **Direito penal do meio ambiente: marcos de sistematização**. Natal: 8 Editora, 2019.

DÍALOGO FLORESTAL. **Apenas 3,3 das propriedades brasileiras tiveram a análise do Cadastro Ambiental (CAR) concluída**. Notícia, dez 2024. Disponível em: <https://dialogoflorestal.org.br/apenas-33-das-propriedades-brasileiras-tiveram-a-analise-do-cadastro-ambiental-rural-car-concluida/>. Acesso em: 22 mai. 2025.

DIMOULIS, Dimitri; MARTINS, Leonardo. **Teoria geral dos direitos fundamentais**. 8. ed. ver., atual. e ampl. – São Paulo: Thomson Reuters Brasil, Revista dos Tribunais, 2021.

DINIZ, Pedro Ivo Ribeiro D585d Desenvolvimento sustentável no direito internacional: a efetivação da integração dos valores envolvidos / Pedro Ivo Ribeiro Diniz. Belo Horizonte, 2015. Disponível em: https://bib.pucminas.br/teses/Direito_DinizPIR_1.pdf. Acesso em 14 set. 2024

FARIA, Bianca Castellar de. **A propriedade como direito fundamental na Constituição Federal de 1988 e sua importância para a integridade do ordenamento jurídico**. Revista de Direito Imobiliário. vol. 85. ano 41. p. 87-101. São Paulo: Ed. RT, jul./dez. 2018.

FERRI, Caroline Feliz Sarraf; MIRON, Rafael Brum. **Déficit no registro de imóveis: a proteção ao meio ambiente**. Revista de Direito Imobiliário. vol. 91. ano 44. p. 11-

47. São Paulo: Ed. RT, jul./dez. 2021.

FREDERICO, Amado. **Direito Ambiental Esquematizado**. 13 ed. ver., atual. e ampl. São Paulo: JusPodivm, 2023.

Geodesia e cartografia: conceitos e aplicações. Disponível em: <https://adenilsongiovanini.com.br/blog/geodesia-e-cartografia-conceitos-e-aplicacoes/#:~:text=A%20Geod%C3%A9sia%20%C3%A9%20a%20ci%C3%Aancia,a%20representa%C3%A7%C3%A3o%20dos%20dados%20obtidos>. Acesso em 29 jun 2024.

Georreferenciamento de imóveis rurais: tudo que você precisa saber. Disponível em <https://blog.cpetecnologia.com.br/georreferenciamento-de-imoveis-rurais-tudo-sobre/>. Acesso em 30 jun 2024.

Geodesia, topografia e cartografia: diferenças. Disponível em: <https://visaogeo.com.br/geodesia-topografia-e-cartografia-diferencas/>. Acesso em 29 jun 2024.

GIL, Antonio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4. ed. – São Paulo: Atlas, 2002.

GIL, Gustavo Luz. **Registro de imóveis e meio ambiente: o sistema registral imobiliário como ferramenta de proteção do ambiente**. Revista de Direito Imobiliário. vol. 90. ano 44. p. 51-84. São Paulo: Ed. RT, jan./jul. 2021.

GINER, Antônio. **O registro de imóveis e a informação ambiental**. Revista de Direito Imobiliário. vol. 57. ano 27. p. 171-182. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, jul./dez. 2004.

GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez. **O registro da propriedade imobiliária como meio de proteção ambiental**. Revista de Direito Imobiliário. vol. 57. ano 27. p. 155-160. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, jul./dez. 2004.

GUERRA, S. C. S. DIREITO INTERNACIONAL AMBIENTAL: BREVE REFLEXÃO. **Revista Direitos Fundamentais & Democracia**, [S. l.], v. 2, n. 2, 2007. Disponível em: <https://revistaeletronicardfd.unibrasil.com.br/index.php/rdfd/article/view/191>. Acesso em: 14 set. 2024.

IPIRANGA, A. S. R.; GODOY, A. S.; BRUNSTEIN, J.. Introdução. **RAM. Revista de Administração Mackenzie**, v. 12, n. 3, p. 13–20, jun. 2011. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/ram/a/Xv3r9ypsXNsJLtTqtPCBnJP/?format=pdf&lang=pt>. Acesso em 14 set. 2024

IBGE. **Atlas geográfico escolar**. 9ª ed. Rio de Janeiro, 2023.

KOCH, Lucas Paes. **O fólio real como matriz integrativa e informativa para a adequada tutela do meio ambiente**. Revista de Direito Imobiliário. vol. 89. ano 43. p. 37-73. São Paulo: Ed. RT, jul./dez. 2020.

KORTING, Mateus Sehn. **Analisando efeitos da política autodeclaratória do Cadastro Ambiental Rural: sobreposições grilagem em terras públicas.** Disponível em:

https://rima.ufrrj.br/jspui/bitstream/20.500.14407/20509/1/Analizando%20efeitos%20da%20politica%20autodeclaratoria%20do%20cadastro%20ambiental%20rural_sobre_posicoes%20e%20grilagem%20em%20terras%20p%C3%ABlicas.pdf#:~:text=A%20pol%C3%ADtica%20p%C3%ABlica%20traz%20consigo%20uma%20s%C3%A9rie, trazendo%20uma%20s%C3%A9rie%20de%20efeitos%2C%20alguns%20espe%2D. Acesso em: 22 mai. 2025

LEAL, Augusto Antônio Fontanive; BION, Grayce Kelly. Função socioambiental da propriedade [recurso eletrônico] / organizadora Marcia Andrea Bühring. **A função socioambiental como critério de legitimação da propriedade no Estado Democrático de Direito.** – Caxias do Sul, RS : Educs, 2016, p. 67.

LEHFELD, Lucas de Souza; CARVALHO, Castelo Branco de; BALBIM, Leonardo Isper Nassif. **Código florestal comentado e anotado (artigo por artigo).** Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2013.

LIBERAL, José Requejo. **A informação ambiental associada aos bancos gráficos dos imóveis no registro da propriedade.** Revista de Direito Imobiliário. vol. 57. ano 27. p. 161-164. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, jul./dez. 2004.

LÓPEZ, Vicente José Garcia-Hinojal. **Publicidade registral das limitações ambientais que afetem imóveis concretos e determinados.** Revista de Direito Imobiliário. vol. 57. ano 27. p. 148-154. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, jul./dez. 2004.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos, teoria e prática** - 7. ed. ver., atual e ampl. - Salvador: Editora Juspodivm, 2016.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos – Teoria e Prática.** 12ª ed., ver., atual e ampl. – São Paulo: Editora JusPodivm, 2023.

MACHADO, Paulo Affonso Leme. **Direito ambiental brasileiro.** 29. ed., rev., ampl.e atual. Salvador: JusPODIVM, 2023.

MARISTA, Sistema Marista de Educação: 6º ano: ensino fundamental: anos finais. – 2 ed. – São Paulo: FTD, 2024.

MEKKI, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **Constituição cidadã: a função social da propriedade e o registro imobiliário.** Revista de Direito Imobiliário. vol. 85. ano 41. p. 127-141. São Paulo: Ed. RT, jul./dez. 2018.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. **A publicidade da reserva florestal legal.** Revista de Direito Imobiliário. vol. 77. ano 37. p. 31-60. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, jul./dez. 2014.

Bibliografia

MELO, Marcelo Augusto Santana. **Publicidade da reserva florestal legal.** 22 de

junho de 2022. Disponível em: <https://marcelommmelo.com/2022/06/22/publicidade-da-reserva-florestal-legal/>. Acesso em 12/10/2024

MELO, Marcelo Augusto Santana de. **O meio ambiente e o registro de imóveis**. Revista de Direito Imobiliário. vol. 57. ano 27. p. 111-147. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, jul./dez. 2004.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Teoria Geral do Registro de Imóveis – Escritura e Função**. 2ed., rev., atual. E ampl. – São Paulo: Editora JusPodivm, 2023.

MILARÉ, Édis. **Direito do ambiente**. 12 ed. rev., atual. e ampl. – São Paulo: Thompson Reuters Brasil, 2020.

MORELL, Santiago Lafarga. **O registro da propriedade e meio ambiente**. Revista de Direito Imobiliário. vol. 57. ano 27. p. 183-192. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, jul./dez. 2004.

NAÇÕES UNIDAS. **O Futuro que Queremos: Documento Final da Conferência das Nações Unidas sobre Desenvolvimento Sustentável** – Rio 92. Rio de Janeiro: Nações Unidas, 2012. Disponível em: <https://riomais20sc.ufsc.br/files/2012/07/CNUDS-vers%C3%A3o-portugu%C3%AAs-COMIT%C3%8A-Pronto1.pdf> – acesso em 14 set. 2024

NAÇÕES UNIDAS. **Declaração do Rio sobre Florestas** – Rio 92. Rio de Janeiro: Nações Unidas, 2012. Disponível em: http://www.educadores.diaadia.pr.gov.br/arquivos/File/pdf/a21_florestas.pdf. Acesso em: 27 set. 2024.

PAIVA, Lamana. **O princípio da concentração dos atos registrais na matrícula imobiliária**. Disponível em: <https://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 11/10/2024.

PASSOS, Patrícia Nogueira Calmon de. **A Conferência de Estocolmo como Ponto de Partida para a Proteção Internacional do Meio Ambiente**. 2021.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil. Revista e atualizada por Guilherme Calmon Nogueira da Gama. – 32 ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2020.

RECH, Adir Ubaldo. **O valor econômico e a natureza dos serviços ambientais**. ORBIS: Revista Científica. Volume 3, n. 1 ISSN: 2178-4809 Latindex Folio 19391 182, 2012.

RECH, Adir Ubaldo; RECH, Adivandro. **Zoneamento ambiental como plataforma de planejamento da sustentabilidade**. Caxias do Sul, Educs, 2013.

ROMEU, Thomé. **Manual de Direito Ambiental**. 12. Ed., rev., atual. e ampl. – São Paulo: Editora JusPodivm, 2023.

SACHS, Ignacy. **Caminhos para o desenvolvimento sustentável**. Rio de Janeiro: Garamond, 2009.

SALEME, Edson Ricardo; ARAÚJO, Edgar Luiz. **Cadastro Ambiental Rural x averbação no registro imobiliário**. Revista de Direito Imobiliário. vol. 77. ano 37. p. 271-280. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, jul./dez. 2014.

SANTILLI, Juliana. **Socioambientalismo e novos direitos: proteção jurídica à diversidade biológica e cultural**. São Paulo: Fundação Peirópolis, 2005.

SANTOS, Marcos Alberto Pereira. **Insegurança jurídica – Novo Código Florestal não exige averbação da reserva**. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2012-jun-14/marcos-santos-codigo-florestal-nao-exige-averbacao-reserva-legal>. Acesso em 13/09/2023, às 21h16.

SANTOS. Flauzilino Araújo dos. **Sobre a qualificação de títulos judiciais no Brasil**. Disponível em: [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://arisp.wordpress.com/wp-content/uploads/2008/06/011-flauzilino-qualificacao-titulos-judiciais.pdf](https://arisp.wordpress.com/wp-content/uploads/2008/06/011-flauzilino-qualificacao-titulos-judiciais.pdf). Acesso em 11/10/2024

SARLET, Ingo Wolfgang; FENSTERSEIFER, Tiago. **Direito Constitucional Ecológico: Constituição, Direitos Fundamentais e Proteção da Natureza**. 7ª. ed., rev., atual. e ampl. – São Paulo: Thomson Reuters Brasil, Revista dos Tribunais, 2021.

SARLET, Ingo Wolfgang; FENSTERSEIFER, Tiago. **Curso de direito ambiental**. 4. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2023.

SILVA, Antonio Fenando Schenkel do Amaral e. **Registro de imóveis e meio ambiente: princípios e interações em prol da sustentabilidade**. 1. Ed. – Curitiba [PR]: Alteridade, 2021.

SILVA, José Afonso da. **Curso de direito constitucional positivo**. 44 ed., ver e atual. / até a Emenda Constitucional n. 125, de 14.7.2022. – São Paulo: Malheiros, 2022.

SILVEIRA, Clóvis Eduardo Malinverni da. **Risco ecológico abusivo: a tutela do patrimônio ambiental nos Processos Coletivos em face do risco socialmente intolerável**. Caxias do Sul. EducS, 2014.

SILVEIRA, Clóvis Eduardo Malinverni da. **Princípios do direito ambiental** [recurso eletrônico]: atualidades / org. – Dados eletrônico – Caxias do Sul, RS: EducS, 2012.

SIQUEIRA, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de; MALLMANN, Jean Karlo Woiciechoski. **Presunção absoluta e os sistemas de registros de imóveis: dormientibus non succurrit ius**. Coleção IRIB Academia. Rio de Janeiro: COP Editora, 2022.

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. **Constituição cidadã: a função social da propriedade e o registro imobiliário**. Revista de Direito Imobiliário. vol. 85. ano 41. p. 127-141. São Paulo: Ed. RT, jul./dez. 2018.

SUGAHARA, Cibele Roberta; RODRIGUES, Eduardo Luiz. **Desenvolvimento sustentável: um discurso em disputa.** Disponível em: [file:///C:/Users/Usuario/Downloads/Desenvolvimento%20Sustent%C3%A1vel %20Um%20Discurso%20em%20Disputa.pdf](file:///C:/Users/Usuario/Downloads/Desenvolvimento%20Sustent%C3%A1vel%20Um%20Discurso%20em%20Disputa.pdf); Acesso em 20 nov. 2024.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil.** Volume único. – 8. Ed. rev, atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2018.

TRENNEPOHL, Terence. **Manual de Direito Ambiental.** 10. Ed. – São Paulo: SaraivaJur, 2023.

XAVIER, Bruno Di Fini. **O direito de propriedade nas constituições brasileiras.** Conteúdo Jurídico, Brasília-DF: 18 nov 2014, 04:30. Disponível em: <https://conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/41667/o-direito-de-propriedade-nas-constituicoes-brasileiras>. Acesso em: 21 set. 2023.

VASCONCELOS, Maria Antonia Gomes; SOUZA, Vitória Beatriz Silva; BARROS, Nicollas Carvalho Malta; COSTA, Monaira Cristiane Alcides da; VASCONCELOS, Ivanildo Teixeira de. **Análise quanto ao problema de sobreposição de imóveis no Cadastro Ambiental Rural (CAR).** Apresentado no Congresso Técnico Científico da Engenharia e da Agronomia – CONTECC 07 a 10 de outubro de 2024 chrome-[https://www.confea.org.br/midias/uploads-imce/contecc%202024/CIV/AN%C3%81LISE_QUANTO_AO_PROBLEMA_DE_SOBREPOSI%C3%87%C3%83O_DE_IM%C3%93VEIS_NO_CADASTRO_AMBIENTAL_RURAL_\(CAR\).pdf](https://www.confea.org.br/midias/uploads-imce/contecc%202024/CIV/AN%C3%81LISE_QUANTO_AO_PROBLEMA_DE_SOBREPOSI%C3%87%C3%83O_DE_IM%C3%93VEIS_NO_CADASTRO_AMBIENTAL_RURAL_(CAR).pdf) . Acesso em: 22 mai. 2025.

