



**CONFORME SOLICITAÇÃO DO AUTOR, ESTA  
PRODUÇÃO INTELECTUAL POSSUI RESTRIÇÃO  
DE ACESSO**

**CAXIAS DO SUL  
2024**

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

**MARCELA PASUCH**

**O SISTEMA REGISTRAL COMO MECANISMO DE SEGURANÇA JURÍDICA  
PARA A EFETIVIDADE DOS COMPROMISSOS AMBIENTAIS DE PROTEÇÃO E  
RECUPERAÇÃO DO MEIO AMBIENTE**

**Caxias do Sul**

**2024**

**MARCELA PASUCH**

**O SISTEMA REGISTRAL COMO MECANISMO DE SEGURANÇA JURÍDICA  
PARA A EFETIVIDADE DOS COMPROMISSOS AMBIENTAIS DE PROTEÇÃO E  
RECUPERAÇÃO DO MEIO AMBIENTE**

Dissertação apresentada no Programa de Pós-Graduação em Direito – Mestrado da Universidade de Caxias do Sul, como requisito obrigatório para obtenção do título de Mestre em Direito, Área de Concentração: Direito Ambiental, Políticas Públicas e Desenvolvimento Socioeconômico.

Orientador: Prof. Dr. Fábio Scopel Vanin

**Caxias do Sul**

**2024**

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

P293s Pasuch, Marcela

O sistema registral como mecanismo de segurança jurídica para a efetividade dos compromissos ambientais de proteção e recuperação do meio ambiente [recurso eletrônico] / Marcela Pasuch. – 2024.

Dados eletrônicos.

Dissertação (Mestrado) - Universidade de Caxias do Sul, Programa de Pós-Graduação em Direito, 2024.

Orientação: Fábio Scopel Vanin.

Modo de acesso: World Wide Web

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

1. Direito ambiental. 2. Registro de imóveis. 3. Proteção ambiental. I. Vanin, Fábio Scopel, orient. II. Título.

CDU 2. ed.: 349.6

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

**MARCELA PASUCH**

**O SISTEMA REGISTRAL COMO MECANISMO DE SEGURANÇA JURÍDICA  
PARA A EFETIVIDADE DOS COMPROMISSOS AMBIENTAIS DE PROTEÇÃO E  
RECUPERAÇÃO DO MEIO AMBIENTE**

Dissertação apresentada no Programa de Pós-Graduação em Direito – Mestrado da Universidade de Caxias do Sul, como requisito obrigatório para obtenção do título de Mestre em Direito, Área de Concentração: Direito Ambiental, Políticas Públicas e Desenvolvimento Socioeconômico.

Orientador: Prof. Dr. Fábio Scopel Vanin

Aprovado em \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

**Banca Examinadora**

---

Prof. Dr. Fábio Scopel Vanin  
Universidade de Caxias do Sul

---

Prof. Dr. Alexandre Cortez Fernandes  
Universidade de Caxias do Sul

---

Prof. Dr. Lucas Mateus Dalsotto  
Universidade de Caxias do Sul

---

Prof. Dr. Pedro de Menezes Niebuhr  
Universidade Federal de Santa Catarina

A Deus. Aos meus pais, Idilio e Marli. Ao meu  
namorado, Gustavo.

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço a Deus, por sempre estar presente em minha vida, possibilitando que eu alcançasse mais um objetivo. Aos meus pais, Idilio e Marli Pasuch, pelos ensinamentos educacionais e morais e por me apresentarem, desde cedo, a realidade da vida. Ao meu namorado, Gustavo Martins Erhardt, que sempre me incentiva, me apoia e me encoraja a estudar. Ao meu professor e orientador, Dr. Fábio Scopel Vanin, pela dedicação que teve ao me orientar neste trabalho, a disponibilidade do seu tempo a mim outorgado e pelo seu conhecimento a mim transmitido. Aos colegas, pelas diversas vezes que me auxiliaram nos estudos. Ao meu professor, amigo e colega, Dr. Manoel Valente Figueiredo Neto, por me ouvir, por me incentivar a escrever, pelas orientações recebidas e pelo material de estudo disponibilizado. Aos professores Dr. Alexandre Cortez Fernandes, Dr. Lucas Mateus Dalsotto e Dr. Pedro de Menezes Niebuhr, por terem aceitado o convite de participar da avaliação deste trabalho, me sinto honrada.

*Eles passarão, mas não passarão  
os valores que os habitaram.  
Deolindo Caetano Valiati*



## RESUMO

A dissertação propõe analisar o papel do sistema registral brasileiro como um mecanismo de segurança jurídica na efetivação dos compromissos de proteção e recuperação ambiental. Diante das transformações sociais e ambientais, a integração entre registro de imóveis e meio ambiente apresenta desafios, porém é crucial para a proteção de um direito fundamental e público como o meio ambiente. O problema de pesquisa consiste em identificar como o registro de imóveis pode contribuir para o cumprimento desses compromissos, questionando sobre a existência de instrumentos registrais para tutelar o meio ambiente e a força normativa dos atos praticados pelos registradores nesse contexto. O objetivo geral é verificar e analisar como o registro de imóveis pode ser um instrumento de segurança jurídica para o cumprimento dos compromissos e termos de proteção e recuperação ambiental. Os objetivos específicos incluem identificar qual o ato praticado no registro de imóveis que pode torná-lo um instrumento de segurança jurídica nesse âmbito, identificar os compromissos ambientais e sua contribuição para a proteção ambiental, além de analisar se esses compromissos podem ter caráter de obrigações *propter rem*, ou seja, se são transmitidos automaticamente aos novos titulares do direito real. A dissertação está estruturada em três capítulos, abrangendo o estudo do direito registral brasileiro, os atos praticados no registro de imóveis, as averbações ambientais, os princípios registrais pertinentes ao tema proposto, alcançando o estudo, no âmbito do direito administrativo, sobre termos de ajuste e recuperação do meio ambiente, função socioambiental da propriedade, procedimento ambiental administrativo e a possibilidade da conversão da multa simples em outros serviços de proteção e recuperação do meio ambiente, tutela judicial e compromissos ambientais, bem como a análise da relação jurídica da atividade registral com a efetividade dos compromissos ambientais, incluindo o caráter *propter rem* das obrigações jurídicas ambientais. Para tanto, utilizou-se o método de pesquisa dedutivo, consistindo em uma pesquisa jurídico-teórica, sendo a abordagem do estudo proposto feita de forma qualitativa, utilizando-se a técnica de interpretação de conceitos e teorias, bem como a compreensão das normas jurídicas e da doutrina. A pesquisa é realizada consultando legislação, doutrina, artigos e jurisprudência relacionadas aos serviços registrais e ao meio ambiente. Com base nas análises efetuadas, é possível inferir que o registro de imóveis detém um potencial considerável como instrumento de segurança jurídica para a salvaguarda e restauração do meio ambiente. Entendeu-se que incorporar termos e compromissos de proteção e recuperação ambiental na matrícula do imóvel através da averbação, é uma ferramenta jurídica estratégica para proteção e recuperação do meio ambiente e promoção da sustentabilidade. Auferiu-se que os termos e compromissos jurídicos ambientais possuem o caráter *propter rem* das obrigações, e que assim sendo transcendem as mudanças da titularidade do imóvel, assegurando a perenidade das obrigações de proteção ambiental. Assim, a interconexão entre o direito registral e as questões ambientais pode amplificar a eficácia das políticas de proteção ambiental, ao promover uma maior transparência, controle e responsabilização quanto às atividades que influenciam o meio ambiente.

**Palavras-chave:** sistema registral; termo ou compromisso ambiental; proteção ambiental; registro de imóveis; obrigações *propter rem*.

## ABSTRACT

This dissertation aims to analyze the role of the Brazilian registry system as a mechanism for legal certainty in the implementation of environmental protection and recovery commitments. In the face of social and environmental transformations, the integration of land registry and the environment presents challenges, but is crucial for the protection of a fundamental and public right such as the environment. The research problem is to identify how the real estate registry can contribute to the fulfillment of these commitments, questioning the existence of registry instruments to protect the environment and the normative force of the acts practiced by registrars in this context. The general objective is to verify and analyze how the real estate registry can be an instrument of legal security for compliance with environmental protection and recovery commitments and terms. The specific objectives include identifying which act practiced in the real estate registry can make it an instrument of legal security in this area, identifying environmental commitments and their contribution to environmental protection, and analyzing whether these commitments can have the character of *propter rem* obligations, i.e. whether they are automatically transmitted to the new holders of the real right. The dissertation is structured in three chapters, covering the study of Brazilian registry law, the acts practiced in the real estate registry, environmental registrations, the registry principles pertinent to the proposed theme, reaching the study, within the scope of administrative law, on terms of adjustment and recovery of the environment, socio-environmental function of property, environmental administrative procedure and the possibility of converting simple fines into other environmental protection and recovery services, judicial protection and environmental commitments, as well as analyzing the legal relationship between registry activity and the effectiveness of environmental commitments, including the *propter rem* nature of environmental legal obligations. To this end, the deductive research method was used, consisting of legal-theoretical research, with the proposed study being approached in a qualitative manner, using the technique of interpreting concepts and theories, as well as understanding legal norms and doctrine. The research was carried out by consulting legislation, doctrine, articles and case law relating to registry services and the environment. Based on the analysis carried out, it is possible to infer that the land registry has considerable potential as an instrument of legal certainty for safeguarding and restoring the environment. It is understood that incorporating environmental protection and recovery terms and commitments into the property registration is a strategic legal tool for protecting and restoring the environment and promoting sustainability. It was concluded that environmental legal terms and commitments have the character of *propter rem* obligations, and that they therefore transcend changes in ownership of the property, ensuring the perpetuity of environmental protection obligations. Thus, the interconnection between registry law and environmental issues can increase the effectiveness of environmental protection policies by promoting greater transparency, control and accountability in relation to activities that influence the environment.

**Keywords:** registry system; environmental term or commitment; environmental protection; real estate registry; *propter rem* obligations.