



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

**CAXIAS DO SUL
2021**



UNIVERSIDADE DE CAXIAS DO SUL - UCS
ÁREA DE CONHECIMENTO DAS CIÊNCIAS JURÍDICAS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO
DOUTORADO EM DIREITO

**SERVENTIAS DE REGISTROS DE IMÓVEIS COMO PROTAGONISTAS DA
EFETIVAÇÃO DO PRINCÍPIO DA INFORMAÇÃO AMBIENTAL
SUSTENTÁVEL**

MARTIANE JAQUES LA FLOR

CAXIAS DO SUL

2021

Martiane Jaques La Flor

SERVENTIAS DE REGISTROS DE IMÓVEIS COMO PROTAGONISTAS DA
EFETIVAÇÃO DO PRINCÍPIO DA INFORMAÇÃO AMBIENTAL
SUSTENTÁVEL

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Direito da Faculdade de Direito da Universidade de Caxias do Sul, na área de concentração Direito Ambiental e Sociedade e Linha de Pesquisa Direito Ambiental e Novos Direitos.

Orientador: Professor Dr. Carlos Alberto Lunelli.

Caxias do Sul

2021

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

L164s La Flor, Martiane Jaques

Serventias de registros de imóveis como protagonistas da efetivação do princípio da informação ambiental sustentável [recurso eletrônico] / Martiane Jaques La Flor. – 2021.

Dados eletrônicos.

Tese (Doutorado) - Universidade de Caxias do Sul, Programa de Pós-Graduação em Direito, 2021.

Orientação: Carlos Alberto Lunelli.

Modo de acesso: World Wide Web

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

1. Direito ambiental. 2. Direito notarial e registral. 3. Registro de imóveis. 4. Sustentabilidade. I. Lunelli, Carlos Alberto, orient. II. Título.

CDU 2. ed.: 349.6

Catalogação na fonte elaborada pela(o) bibliotecária(o)
Ana Guimarães Pereira - CRB 10/1460



“SERVENTIAS DE REGISTROS DE IMÓVEIS COMO PROTAGONISTAS DA EFETIVAÇÃO DO PRINCÍPIO DA INFORMAÇÃO AMBIENTAL SUSTENTÁVEL”

Martiane Jaques La Flor

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

Caxias do Sul, 22 de novembro de 2021.

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

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

Profa. Dra. Cleide Calgaro
Universidade de Caxias do Sul

Profa. Dra. Maria Emília Oliveira Chaves
Universidade Federal do Amapá

Prof. Dr. Zenildo Bodnar
Universidade do Vale do Itajaí

À minha vó, Malvina, *in memoriam*, que me ensinou a amar as plantas, os animais e toda a criação, que partiu no decorrer da escrita desta tese e a quem devo todas as conquistas acadêmicas e profissionais. Sem sua valiosa ajuda em manter a minha casa externa e a minha “casa” interna em ordem, nada seria alcançado. Que Deus a mantenha em Seus braços, e que daí, receba este título em forma de homenagem pela grande mestre e aliada que foi.

Te amo.

AGRADECIMENTOS

São tantos que contribuíram para essa conquista, que sei ser temerário enumerá-los aqui. Todos, entretanto, reconhecer-se-ão nestas linhas de agradecimento. Sem vocês a reta final não teria sido alcançada, a vocês, a minha eterna gratidão.

Acima de tudo, deixo o meu agradecimento a esta “força estranha no ar”, que costumamos designar por Deus; foi o que me impulsionou até aqui, e a muitos, que em representação desse mesmo “Deus”, deram-me suporte, permitindo que o final fosse alcançado, evidentemente, sem querer esgotar a citação, mas mais como um tributo àqueles que me são caros e que tornaram esse período mais cheio de luz e esperança, gostaria de destacar, primeiramente, meus pais, Élia e Gilberto e a minha tia, Elizabete, pelo suporte psicológico nesta jornada, em especial, ao meu pai, Gilberto La-Flor, por se fazer presente em meu trabalho, substituindo-me, abdicando do seu conforto e de sua tranquilidade de jubilado para cumprir os inúmeros prazos que se apresentaram nos últimos meses, permitindo a calma e a concentração necessárias para a redação desta tese; ao meu companheiro de jornada terrena, Bruno Prates, por me fazer resiliente diante das adversidades e por driblar os entraves tecnológicos que culminaram em momentos muito estressantes, já na linha final de chegada deste trabalho. Aos meus colegas de profissão, agradeço por me estenderem a mão em momentos em que o volume de afazeres me consumiu, a ponto da minha vida se resumir ao trabalho: Jéverson Bottega e Zenildo Bodnar, minha gratidão e infinita admiração. Sou grata, aos meus colegas do programa, Diego Coimbra, por tentar me tornar uma pessoa menos ansiosa e preocupada, lembrando-me que existia vida além do doutorado, à Sandrine Santos, por sempre me auxiliar, carinhosamente, nas normativas acadêmicas, ao Ailor Brandelli, por me trazer alegria nos momentos delicados, com piadas e palavras de incentivo, ao Thiago de Araújo, pelos debates acalorados, nos quais não conseguíamos esconder nosso sotaque santa-mariense e à minha colega Ângela Utzig, que me auxiliou a encontrar o melhor método científico e, que no decorrer deste Doutorado, expandiu o seu amor, tornando-se, junto comigo, vegana. Deixo também meu acalanto à Francielly Pattis, companheira de viagem

e de suporte acadêmico, obrigada por ser tão prestativa. Agradeço, também à minha equipe, nas pessoas do Diéfer e Pamela, por me representarem presencialmente quando, para maior rendimento da escrita, meu serviço era prestado na forma de *home office*. A todos os professores do PPGD que, generosamente, dividiram conosco seus conhecimentos, com destaque ao meu orientador Prof. Carlos Lunelli, que, quando troquei de cidade e atividade profissional, não me deixou postergar a tese impedindo-me de trancar o Doutorado - a sua certeza me fez chegar confiante até aqui, à Profa. Cleide Calgaro, por ser uma grande mestra e psicóloga, sempre disposta a escutar, maternalmente, seus pupilos e que fez com que eu (e creio que todos) me apaixonasse pela temática indígena a ponto de querer trocar o objeto da minha tese - obrigada por não permitir (não tínhamos tempo hábil para finalizar), por fim, ao Prof. Adir Rech, que desde o início foi o grande incentivador do meu tema e que fez valiosas considerações quando do projeto, as quais engradeceram os meus estudos, obrigada pelo apoio de vocês, fez toda a diferença.

Agradeço aos meus três filhos não humanos, Joe, Nina e Lara, cúmplices fiéis das solidões da escrita, que me ensinam, pelo amor, que o sentimento não é especista.

Agradeço ao *Colegio de Registradores de España*, na pessoa de Rosmar Pérez Canet, por gentilmente, compartilhar informações para a pesquisa.

Finalizo, agradecendo aos estudiosos do tema, aos educadores, aos cientistas e àqueles que buscam soluções diárias para um futuro sustentável, evoé, muitas soluções surgirão e mais consciências despertarão!

“Nós não herdamos a Terra de nossos antecessores, nós a pegamos emprestada de nossas crianças.”

Provérbio Índio Americano

RESUMO

A tese tem como objetivo investigar em que medida os Registros de Imóveis podem contribuir para a sustentabilidade ambiental e perfectibilização do Estado socioambiental de direito através de uma maior publicidade dos danos, fatos e áreas ambientais, procurando demonstrar criticamente como o princípio, ou dever, ou mesmo direito fundamental à informação ambiental não é concretizado materialmente no Brasil, observando a precariedade de sua implementação desde seu nascimento histórico em nível nacional e internacional. Procurou-se, inicialmente, partir de uma possível construção transdisciplinar do Direito, demonstrando ou não, que o direito ambiental requer uma visão sistêmica ou holística dos fatos, partindo para uma análise da atual sociedade de risco, sendo necessário para isso, o estudo da pós-modernidade e da complexidade e do bem tutelável ambientalmente e o risco como diretriz de conduta, avultando a falência das instituições que deveriam dar voz ao princípio da informação ambiental, destacando as implicações deste princípio a nível de democracia, responsabilidade intergeracional e, por fim, de sustentabilidade ambiental. A partir da análise dos serviços extrajudiciais e a abordagem de seus princípios e forma de funcionamento, inclusive, por meio de um exemplo comparativo com país estrangeiro (Espanha), o qual adota o mesmo sistema registral e, por uma análise híbrida de um lado da função social da propriedade e do outro de um pacto ecológico, afinal de uma função socioambiental, propõe-se algumas medidas interpretativas que possibilitem a existência de um Estado democrático socioambiental de direito. Transformando-se a ideia da pesquisa em pergunta, sinteticamente, pretende-se responder a seguinte problemática: Materialmente o princípio da informação ambiental está sendo efetivado para fins de sustentabilidade ambiental? Os registros imobiliários são hábeis instrumentos democrática adequados para a perfectibilização deste princípio/dever/direito fundamental? O método de abordagem utilizado foi o dedutivo, partindo de premissas verdadeiras a informação ambiental no Brasil é materialmente precária e sem informação ambiental não há democracia, solidariedade intergeracional e, por fim, sustentabilidade ambiental, ou em outro termo: informação ambiental sustentável, condição para um Estado socioambiental de Direito. Os registros públicos são ambientes confiáveis e de fácil acesso de informações de todos o gênero para a população, destacadamente os Registros de Imóveis, na Espanha, adotam uma completude de informações, inclusive ambientais dos imóveis, já o Brasil, diferentemente, carece desta promoção. Logo o Brasil não detém informação ambiental sustentável, condição de um Estado socioambiental de Direito. Os métodos de procedimento utilizados foram o histórico, comparativo e monográfico, com os quais se pretendeu explicar, no contexto da sociedade de risco e sua (in)suficiência em gerir os danos ambientais frente ao princípio da precaução e da sustentabilidade ambiental, a ineficácia do princípio/dever/direito fundamental à informação ambiental em diálogo com o Registro de Imóveis, cujos resultados demonstraram a grande valia da publicização dos fatos ambientais nas matrículas imobiliárias como forma de implementação material da informação ambiental sustentável e em última *ratio* do Estado socioambiental de Direito.

Palavras-chave: Direito ambiental; Direito registral; informação ambiental; Registro de Imóveis; sustentabilidade;

ABSTRACT

The thesis aims to investigate to what magnitude Real Estate Registries can contribute to environmental sustainability and improvement of the socio-environmental constitutional state through greater publicity of environmental damages, facts and areas seeking to critically demonstrate how the principle, or duty, or even right fundamental to environmental information is not greatly materialized in Brazil, noting the precariousness of its implementation since its historical birth at national and international level. Initially, an attempt was made to start from a possible transdisciplinary construction of Law, demonstrating or not, that environmental law requires a systemic or holistic view of the facts, starting with an analysis of the current risk society, being necessary for this, the study of post-modernity and complexity and environmental protection and risk as a guideline of conduct, increasing the bankruptcy of institutions that should give voice to the principle of environmental information, highlighting the implications of this principle at the level of democracy, intergenerational responsibility and, finally, of environmental sustainability. From the analysis of extrajudicial services and the approach of their principles and form of operation, including through a comparative example with a foreign country (Spain), which adopts the same registration system and, through a hybrid analysis of one side of the social function of the property and of the other of an ecological pact, after all of a socio-environmental function, some interpretative measures are proposed that enable the existence of a socio-environmental democratic State based on the rule of law. Transforming the idea of the research into a question, synthetically, it is intended to answer the following issue: Is the principle of environmental information being materially implemented for purposes of environmental sustainability? Are real estate registries skillful democratic instruments suitable for the improvement of this fundamental principle/duty/right? The method of approach used was the deductive, based on true premises, environmental information in Brazil is materially precarious and without environmental information there is no democracy, intergenerational solidarity and, finally, environmental sustainability, or in another term: sustainable environmental information, a condition for a socio-environmental rule of law. Public registries are reliable and easily accessible environments of information of all kinds for the population, especially the Real Estate Registry in Spain, adopt a completeness of information, including environmental of the properties, while Brazil, on the other hand, lacks this promotion. Therefore, Brazil does not have sustainable environmental information, a condition of a socio-environmental rule of law. The methods of procedure used were historical, comparative and monographic, with which the aim was to explain, in the context of the risk society and its (in)sufficiency in managing environmental damage in light of the precautionary principle and environmental sustainability, the ineffectiveness of fundamental principle/duty/right to environmental information in dialogue with the Real Estate Registry, whose results demonstrate the great value of publicizing environmental facts in real estate registrations as a form of material implementation of sustainable environmental information and, ultimately, *the* socio-environmental rule of law.

Keywords: Environmental law; Registration law; environmental information; Property Registration; sustainability.

ABSTRACTO

La tesis tiene como objetivo investigar en qué medida los Registros Inmobiliarios pueden contribuir a la sostenibilidad ambiental y al mejoramiento del estado de derecho socioambiental a través de una mayor publicidad de los daños, hechos y áreas ambientales, buscando demostrar críticamente cómo el principio, o deber, o derecho fundamental a la información ambiental no se materializa en Brasil, observándose la precariedad de su implementación desde su nacimiento histórico a nivel nacional e internacional. Inicialmente se intentó partir de una posible construcción transdisciplinar del Derecho, demostrando o no, que el derecho ambiental requiere una visión sistémica u holística de los hechos, partiendo de un análisis de la actual sociedad del riesgo, siendo necesario para ello, el estudio de la posmodernidad y complejidad y la protección y el riesgo ambiental como pauta de conducta, aumentando la quiebra de instituciones que deben dar voz al principio de información ambiental, destacando las implicaciones de este principio a nivel de democracia, responsabilidad intergeneracional y, finalmente, de sostenibilidad ambiental. Desde el análisis de los servicios extrajudiciales y el enfoque de sus principios y forma de funcionamiento, incluso mediante de un ejemplo comparativo con un país extranjero (España), que adopta el mismo sistema de registro y, mediante un análisis híbrido de un lado de la función social del propiedad y del otro de un pacto ecológico, al fin y al cabo de una función socioambiental, se proponen unas medidas interpretativas que posibiliten la existencia de un Estado democrático socioambiental de derecho. Transformando la idea de la investigación en una pregunta, de manera sintética, se pretende dar respuesta a la siguiente pregunta: ¿Se está implementando materialmente el principio de información ambiental con fines de sostenibilidad ambiental? ¿Son los registros inmobiliarios capaces de contar con instrumentos democráticos adecuados para la mejora de este principio / deber / derecho fundamental? El método de abordaje utilizado fue el deductivo, basado en premisas verdaderas, la información ambiental en Brasil es materialmente precaria y sin información ambiental no hay democracia, solidaridad intergeneracional y, finalmente, sustentabilidad ambiental, o en otro término: información ambiental sustentable, un condición de un estado de derecho socioambiental. Los registros públicos son entornos fiables y de fácil acceso de información de todo tipo para la población, especialmente el Registro de la Propiedad en España, adoptan una integridad de la información, incluidas las propiedades ambientales, mientras que Brasil, en cambio, carece de esta promoción. Por lo tanto, Brasil no cuenta con información ambiental sostenible, condición de un estado de derecho socioambiental. Los métodos de procedimiento utilizados fueron históricos, comparativos y monográficos, con los cuales se pretendía explicar, en el contexto de la sociedad del riesgo y su (in) suficiencia en la gestión del daño ambiental a la luz del principio de precaución y sostenibilidad ambiental, la ineficacia de principio fundamental / deber / derecho a la información ambiental en diálogo con el Registro de la Propiedad, cuyos resultados demuestran el gran valor de la difusión de hechos ambientales en los registros inmobiliarios como forma de implementación material de la información ambiental sustentable y, en definitiva, la norma socioambiental de ley.

Palabras clave: Derecho ambiental, Derecho registral, información ambiental, Registro de la propiedad, sostenibilidad.

RÉSUMÉ

La thèse vise à étudier dans quelle mesure les registres de l'immobilier peut contribuer à la durabilité environnementale et à la perfection de l'état socio-environnemental du droit, grâce à une plus grande publicité des dommages, des faits environnementaux et des zones environnementaux en cherchant à démontrer de manière critique comment le principe, ou le devoir, ou même le droit fondamental à l'information environnementale n'est pas matériellement réalisé au Brésil, en observant la précarité de sa mise en œuvre depuis sa naissance historique au niveau national et international. Dans un premier temps, nous avons cherché, à partir d'une éventuelle construction transdisciplinaire du droit, démontrant ou non, que le droit de l'environnement exige une vision systémique ou holistique des faits, en commençant par une analyse actuelle de la société de risque, sachant que pour cela il est nécessaire, l'étude de la postmodernité et de la complexité et du bien tutélaire sur le plan environnemental et le risque comme étant la ligne directrice de conduite, la faillite d'institutions qui devraient faire entendre la voix du principe de l'information environnementale, en soulignant les implications de ce principe en termes de démocratie, de responsabilité intergénérationnelle et, enfin, de durabilité environnementale. A partir de l'analyse des services extrajudiciaires et de l'approche de leurs principes et de leur mode de fonctionnement, y compris, à travers un exemple comparatif avec un pays étranger (l'Espagne), qui adopte le même système de registre et, par une analyse hybride d'un côté de la fonction sociale de la propriété et de l'autre d'un pacte écologique. Enfin, à partir d'une fonction socio-environnementale, on propose quelques mesures interprétatives qui permettent l'existence d'un État démocratique socio-environnemental de droit. En transformant, synthétiquement, l'idée de recherche en une question, on envisage de répondre au problème suivant : matériellement, le principe de l'information environnementale est-il mis en œuvre à des fins de durabilité environnementale ? Les registres immobiliers sont-ils un instrument démocratique qualifié qui permettent de perfectionner ce principe/devoir/droit fondamental ? L'approche utilisée a été la méthode déductive, en partant des prémisses réelles, l'information environnementale au Brésil est matériellement précaire et sans information environnementale, il n'y a pas de démocratie, ni de solidarité intergénérationnelle et, enfin, ni de durabilité environnementale, ou dans d'autres termes : L'information environnementale durable, la condition d'un état de droit socio-environnemental. Les archives publiques sont des environnements fiables et des informations facilement accessibles par toute la population. Il est à souligner que les archives de l'immobilier, en Espagne, adoptent une complétude d'information, y compris l'immobilier environnemental, tandis que, le Brésil n'offre pas cette promotion. Par conséquent, le Brésil ne dispose pas d'informations environnementales durables, ce qui est une condition d'un état de droit socio-environnemental. Les méthodes de procédure utilisées étaient historiques, comparatives et monographiques, avec lesquelles nous avons voulu expliquer, dans le contexte de la société du risque et de son (in)suffisance dans la gestion des dégâts environnementaux face au principe de la précaution et à la durabilité environnementale, l'inefficacité du principe/devoir/droit fondamental à l'information environnementale en dialogue avec le registre immobilier, dont les résultats ont démontré la grande valeur de la publication des faits environnementaux dans les registres immobiliers en tant que forme de mise en

œuvre matérielle de l'information environnementale durable et, enfin, *du ratio* de l'état socio-environnemental du droit.

Mots-clés: Droit de l'environnement ; Droit du registre; l'informations environnementales, Registre immobilier, durabilité environnementale.

ASTRATTO

La tesi mira a indagare fino a che punto i Registri Immobiliari possono contribuire alla sostenibilità ambientale e migliorare lo Stato di diritto socio-ambientale attraverso una maggiore pubblicità dei danni, dei fatti e aree ambientali, cercando di dimostrare criticamente come il principio, o dovere, o anche diritto fondamentale all'informazione ambientale non sia si concretarsi materialmente in Brasile, rilevando la precarietà della sua attuazione sin dalla sua storica nascita a livello nazionale e internazionale. Inizialmente abbiamo cercato di partire da una possibile costruzione transdisciplinare del Diritto, dimostrando o meno che il diritto ambientale richiede una visione sistemica o olistica dei fatti, partendo da un'analisi dell'attuale società del rischio, essendo necessario per questo lo studio della postmodernità e complessità e della tutela e del rischio ambientale come linea guida della condotta, evidenziando il fallimento delle istituzioni che dovrebbero dare voce al principio dell'informazione ambientale, evidenziando le implicazioni di tale principio a livello di democrazia, responsabilità intergenerazionale e, infine, di sostenibilità ambientale. Dall'analisi delle prestazioni stragiudiziali e dall'approccio dei loro principi e modalità di funzionamento, anche attraverso un esempio comparativo con un Paese estero (Spagna), che adotta lo stesso sistema di registrazione e, attraverso un'analisi ibrida di un lato della funzione sociale proprietà e l'altra di un patto ecologico, del resto, di funzione socio-ambientale, vengono proposte alcune misure interpretative che consentono l'esistenza di uno Stato di diritto democratico socio-ambientale. Trasformando l'idea della ricerca in una domanda, sinteticamente, si intende rispondere alla seguente domanda: Il principio dell'informazione ambientale viene materialmente attuato ai fini della sostenibilità ambientale? I registri immobiliari sono suscettibili di adeguati strumenti democratici per il miglioramento di questo fondamentale principio/dovere/diritto? Il metodo di approccio utilizzato era quello deduttivo, partendo da premesse vere, l'informazione ambientale in Brasile è materialmente precaria e senza informazione ambientale non c'è democrazia, solidarietà intergenerazionale e, infine, sostenibilità ambientale, o in altri termini: informazione ambientale sostenibile, condizione per un stato di diritto ambientale. I registri pubblici sono ambienti affidabili e facilmente accessibili di informazioni di ogni tipo per la popolazione, in particolare il registro immobiliare in Spagna, adottano una completezza di informazioni, comprese le proprietà ambientali, mentre in Brasile, d'altra parte, manca questa promozione. Pertanto, il Brasile non dispone di informazioni ambientali sostenibili, condizione di uno stato di diritto socio-ambientale. I metodi di procedura utilizzati sono stati storici, comparativi e monografici, con cui si intendeva spiegare, nell'ambito della società del rischio e della sua (in)sufficienza nella gestione del danno ambientale alla luce del principio di precauzione e sostenibilità ambientale, l'inefficacia del fondamentale principio/dovere/diritto all'informazione ambientale in dialogo con il Registro degli immobili, i cui risultati hanno mostrato il grande valore di pubblicizzare i fatti ambientali nelle registrazioni immobiliari come mezzo di implementazione materiale di informazioni ambientali sostenibili e, infine, *rapporto* dello stato di diritto socio-ambientale.

Parole chiave: Diritto ambientale; Diritto di registrazione; informazioni ambientali; Registrazione di proprietà; sostenibilità.