

A MITIGAÇÃO DO PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO PELO CÓDIGO FLORESTAL: UM PREJUÍZO À SUSTENTABILIDADE

*MITIGATION OF THE PRINCIPLE OF CONCENTRATION BY THE FOREST CODE: A
LOSS TO SUSTAINABILITY*

*LA MITIGACIÓN DEL PRINCIPIO DE CONCENTRACIÓN POR EL CÓDIGO FORESTAL:
UN DAÑO A LA SOSTENIBILIDAD*

Fatima Nancy Andrichi¹

Manoel Aristides Sobrinho²

Licença CC BY:

Artigo distribuído sob os termos Creative Commons, permite uso e distribuição irrestrita em qualquer meio desde que o autor credite a fonte original.



Maria Cláudia da Silva Antunes de Souza³

RESUMO

Contextualização do tema: O artigo científico assume a premissa da relação direta do registro de imóveis com o direito ambiental, com especial atenção aos princípios que orientam os atos registrares da área ambiental, especificamente os princípios da publicidade, da segurança jurídica e da concentração. Ao explicitar que as averbações ambientais no registro de imóveis são potentes instrumentos de proteção ambiental, discute-se a

1 Doutoranda do Curso de Doutorado em Ciência Jurídica da Universidade do Itajaí. Ministra do Superior Tribunal de Justiça. Mestre pelo Instituto Kurt Bosch – Suíça. Orcid: <https://orcid.org/0000-0002-5971-1179>.

2 Doutorando do Curso de Doutorado em Ciência Jurídica da Universidade do Itajaí. Mestre em Direito pela Universidade Federal de Pernambuco. Oficial de Registro de Imóveis no Distrito Federal. DF. Orcid: <https://orcid.org/0000-0002-9178-6904>.

3 Doutora e Mestre em “Derecho Ambiental y de la Sostenibilidad” pela Universidade de Alicante - Espanha. Mestre em Ciência Jurídica pela Universidade do Vale do Itajaí - Brasil, Graduada em Direito pela Universidade do Vale do Itajaí - Brasil. Professora Permanente no Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Ciência Jurídica, nos cursos de Doutorado e Mestrado e, na Graduação no Curso de Direito da Universidade do Vale do Itajaí - UNIVALI. Advogada e Consultora Jurídica. Orcid: <https://orcid.org/0000-0002-8118-1071>. Web of Science Researcher ID: AAK-3817-2021.

respeito da facultatividade da averbação no cartório de registro de imóveis da reserva legal quando tal registro se dá no cadastro ambiental rural, conforme disposto na Lei n. 12.651/2012, referente ao novo código florestal.

Objetivo: O presente trabalho tem como objetivo demonstrar como o registro de imóveis brasileiro poderá contribuir para a proteção ambiental no Brasil.

Metodologia: Quanto à metodologia, empregou-se o método dedutivo, em que se partiu de revisão bibliográfica e pesquisa jurisprudencial da área em questão para a formulação da proposta apresentada.

Resultados: O resultado da pesquisa sinaliza que a legislação afronta o art. 225 da Constituição da República Federativa do Brasil, contrariando o princípio registral da concentração e propondo a ampliação do trabalho dos registradores, dada sua capilaridade, o que permitiria maior efetividade na proteção ao meio ambiente, propiciando que as operações de compra e venda e demais alienações de bens imóveis, especialmente os rurais, contenham em seu fólio imobiliário todas as informações que conduzam à proteção ambiental.

Palavras-chave: Registro de Imóveis. Direito Ambiental. Código Florestal. Princípio da Concentração. Sustentabilidade.

ABSTRACT

Background to the theme: The scientific Article takes the premise that there is a direct relationship between the property register and environmental law, with special focus on the principles that guide notarial acts in the environmental area, specifically, the principles of publicity, legal certainty and concentration. By explaining that the environmental registrations in the property register are powerful instruments for environmental protection, this work discusses the optional nature of registering the legal reserve in the property register when this registration occurs in the rural environmental register, in accordance with Law no. 12.651/2012, in relation to the new forest code.

Aim: The aim of this work is to demonstrate how the Brazilian property register can contribute to environmental protection in Brazil.

Methodology: The deductive method was used, starting with a bibliographic review and an investigation of case law of the area in question, in order to formulate the proposal presented.

Results: The result of the research indicates that the legislation is in violation of Article 225 of the Constitution of the Federative Republic of Brazil, contradicting the registration principle of the concentration and proposing an extension of the work of the register, given its capillarity, which would allow for greater effectiveness in protecting the environment, ensuring that operations of purchase and sale of property and other real estate disposals, especially rural ones, contain in their real estate portfolio all the information required for environmental protection.

Keywords: Property Registration. Environmental Law. Forest Code. Principle of concentration. Sustainability.

RESUMEN

Contextualización del tema: El artículo científico asume la premisa de la relación directa del registro de la propiedad inmueble con el derecho ambiental, con especial atención a los principios que orientan los actos registrales del área ambiental, específicamente los principios de la publicidad, de la seguridad jurídica y concentración. Al explicar que las anotaciones ambientales en el registro de la propiedad inmueble son potentes instrumentos de protección ambiental, se discute sobre la facultad de la anotación en la escribanía de registro de la propiedad inmueble de la reserva legal cuando tal registro se dá en el registro ambiental rural, conforme dispuesto en la Ley n.12.651/2012, referente al nuevo código florestal.

Objetivo: El presente trabajo tiene como objetivo demostrar como el registro de la propiedad inmueble brasileño podrá contribuir para la protección ambiental en Brasil.

Metodología: En relación a la metodología, se empleó el método deductivo, en que se partió de la revisión bibliográfica e investigación jurisprudencial del área en cuestión para la formulación de la propuesta presentada.

Resultados: El resultado de la investigación señala que la legislación afronta el art. 225 de la Constitución de la República Federativa de Brasil, contrariando el principio registral de la concentración y proponiendo la ampliación del trabajo de los registradores, dada su capilaridad, lo que permitiría mayor efectividad en la protección al medio ambiente, propiciando que las operaciones de compra y venta y demás alineaciones de bienes de inmuebles, especialmente los rurales, contengan en su folio inmobiliario todas las informaciones que conduzcan a la protección ambiental.

Palabras clave: Registro de Inmuebles. Derecho Ambiental. Código Florestal. Principio de la Concentración. Sostenibilidad.

INTRODUÇÃO

Este trabalho tem como objetivo demonstrar como o Registro de Imóveis brasileiro, já consagrado como guardião do registro da nossa propriedade imobiliária, poderá contribuir para que possamos atingir a sustentabilidade do planeta, o qual, diariamente, dá-nos sinal de alerta em face da vasta devastação ambiental causada pelas presentes e passadas gerações. Para tanto, empregamos o método dedutivo, em que se partiu de revisão bibliográfica e pesquisa jurisprudencial da área em questão para chegarmos à proposta aqui sintetizada.

Desde já, consignamos que, salvo rápidas pinceladas, o tema resta delimitado à contemporaneidade, não sendo o propósito deste trabalho fazer uma retrospectiva histórica nem discorrer sobre princípios, resguardados aqueles destacados, a respeito de sistemas registrais, a não ser em referências episódicas, quando necessárias.

Sendo assim, neste artigo, na seção *Noções propedêuticas*, explicitaremos a relação direta do Registro de Imóveis com o Direito Ambiental, para, na seção seguinte, analisarmos os princípios que orientam os atos registrais especialmente relativos a reservas legais, especificamente o princípio da publicidade, o princípio da segurança jurídica, tanto estática, quanto dinâmica, e o princípio da concentração. Já na seção 3, denominada *As averbações registrais de natureza ambiental*, discorreremos a respeito das averbações ambientais no Registro de Imóveis como potentes instrumentos de proteção ambiental. Na seção 4, intitulada *A averbação da reserva legal*, analisaremos a ideia de que a inserção no fôlio imobiliário das reservas legais e servidões ambientais cria medida efetiva de proteção ambiental, seja pela publicidade *erga omnes*, pelo rigor da qualificação registral ou pela confiabilidade que se tem no Registro de Imóveis no Brasil. Ao chegarmos à seção 5, *O Código Florestal e a Facultatividade da Averbação da Reserva Legal na Matrícula do Imóvel*, formularemos críticas ao caráter facultativo da averbação no Cartório de Registro de Imóveis da Reserva Legal quando de seu registro no CAR (Cadastro Ambiental Rural). Assim, finalizaremos o artigo com uma sugestão para sanar tal mitificação do princípio da concentração pelo Código Florestal.

1 NOÇÕES PROPEDÊUTICAS

O Registro de Imóveis – e o brasileiro não é diferente – é fruto da engenharia da mente humana que, ao longo dos anos, tem procurado encontrar um modelo capaz de publicizar e dar segurança jurídica às transações imobiliárias. Afinal, secularmente restou demonstrado que a publicidade decorrente de posse, editais, proclamas, anúncios e outros atos afins não é suficiente à segurança jurídica exigida nessas transações, as quais necessitam da presença de um órgão que, utilizando-se de técnicas e princípios que vêm sendo desenvolvidos por incontáveis gerações, preserve de forma permanente a inscrição de fatos, atos e negócios jurídicos envolvendo a propriedade imobiliária.

Conhecido popularmente como Cartório de Registro de Imóveis, sendo na atualidade mais desejável simplesmente Registro de Imóveis, consoante se deduz de uma interpretação sistemática da nossa Lei Maior, Leis dos Notários e Registradores e Lei dos Registros Públicos, o Registro de Imóveis é definido como organização técnica e administrativa destinada a garantir a publicidade, autenticidade e eficácia dos atos jurídicos – vide art. 1º da Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994. No âmbito doutrinário, afirma Maria Helena Diniz que

O registro imobiliário seria o poder legal de agentes do ofício público para efetuar todas as operações relativas a bens imóveis e a direitos a eles condizentes, promovendo atos de escrituração, assegurando aos requerentes a aquisição e exercício do direito de propriedade e a instituição de ônus reais de fruição, garantia ou de aquisição [...]⁴.

Nesse sentido, incluímos o serviço de registro de imóveis pátrio como um patrimônio da nação. Isso por entendermos ser ele imprescindível e necessário não apenas quando funciona como um sistema constitutivo, a exemplo do que ocorre quando registra uma compra e venda, e, às vezes, com viés declaratório, na hipótese do registro da usucapião ou da transmissão de herança, mas também por ser um repertório permanente que possibilita a realização de consultas pelos agentes legitimados.

No âmbito brasileiro, a partir da Constituição de 1988, o direito de propriedade integra o rol de direitos individuais, nos termos do art. 5º, § XXII. Contudo, no mesmo patamar de constitucionalidade, ficou expresso que tal direito não é absoluto, porque o § XXIII é um limitador ao exercício do direito de propriedade, impondo, imperativamente, que ela atenderá sua função social.

⁴ DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de Registros de Imóveis**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 13.

Assim, fixado que o direito de propriedade não é absoluto, em outro contexto mais amplo, estabelece a Constituição novas determinantes, às quais o proprietário deverá estar atento. Entre elas, a determinante relativa ao meio ambiente, *verbis*:

Art. 225. Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, 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 gerações⁵.

Logo, não é permitido o estudo do direito de propriedade sem anelar-se à amplitude do direito ambiental, o que é o objetivo precípua da nossa reflexão.

Aliás, o instrumento mais significativo que possuímos no sistema jurídico nacional para promover uma eficiente proteção da propriedade e do meio ambiente é, sem dúvida, o Registro de Imóveis. Afinal, tem condições de retratar a história detalhada e individuada de cada imóvel do Brasil.

2 PRINCÍPIOS QUE ORIENTAM OS ATOS REGISTRAIS ESPECIALMENTE TRATADOS NESTE ARTIGO

Fugimos aos manuais e à doutrina tradicional que, ao discorrerem sobre o Registro de Imóveis, apresentam, no âmbito da Administração Pública em geral, a preocupação de conceituá-lo ou de buscar uma definição e apontar seus consagrados princípios, muitos dos quais ainda vigentes. Neste artigo, destacaremos os princípios pertinentes ao tema ambiental em questão, sem desprezar os demais conceitos aplicáveis à temática, que devem aqui ser considerados presentes implicitamente.

Com essas observações, passamos aos princípios destacados.

2.1 A PUBLICIDADE COMO PRINCÍPIO POR EXCELÊNCIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

O princípio da publicidade registral é uma das colunas de qualquer sistema de registro de imóveis. Mesmo quando não é o astro principal, funciona como o fio condutor que permite o brilho de outros princípios que, sem ele, restariam opacos, pois serve para informar efeitos. No entanto, esses efeitos variam de acordo com o sistema registral adotado por

5 BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 20 jan. 2022.

cada país, sendo que, no caso do Brasil, são decorrentes da inscrição posicionada no álbum imobiliário.

Classifica-se a publicidade em espontânea, provocada e registral. Iremos nos deter nesta última, tendo em vista ser este o foco do nosso trabalho.

O registrador paulista Marcelo Salaroli de Oliveira, ancorado nos doutrinadores Carlos Ferreira de Almeida e José Manuel García García, português e espanhol, respectivamente, dá à categoria a seguinte definição:

[...] A publicidade registral imobiliária consiste em assentos tecnicamente organizados, destinados a promover o conhecimento, por qualquer interessado, da situação jurídica dos bens imóveis, cujo efeito, no mínimo, é a presunção inatacável de conhecimento [...] ⁶.

Assim sendo, ao serem registrados, os atos inscritos tornam-se públicos. De fato, a publicidade, seja ela própria como princípio condutor ou quando atua como coadjuvante de outros princípios, como, v.g., quando projeta o princípio da tutela da aparência jurídica, será sempre um meio eficaz para divulgar fatos incompatíveis com a função social da propriedade imóvel e, por consequência, prejudiciais ao ambiente, mesmo que o sistema jurídico, como é o nosso caso, atribua ao registro presunção apenas *juris tantum*, pois aqui, invertendo o ônus da prova, a simples divulgação do fato, mediante uma averbação na matrícula do imóvel, produz um efeito colateral que funciona como uma nódoa na apresentação pública da propriedade.

De fato, o dono causador do dano ambiental, ao pretender vender o imóvel ou mesmo obter empréstimos dando o bem em garantia real, ao não querer que sua propriedade seja desvalorizada, a fim de obter um melhor preço na venda ou um maior empréstimo, em se tratando de garantia real, deverá adequar-se às regras e aos princípios do direito ambiental. Uma vez lavrado o registro *latu sensu*, o gravame somente será cancelado à vista de autorização expressa da autoridade administrativa ou mediante ordem judicial, conforme o caso.

Vale lembrar que a própria Lei dos Registros Públicos, em seu art. 252, afirma que “o registro enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido”, ou seja, necessitará de uma averbação na matrícula do imóvel, a cargo do Registrador.

A corroborar o nosso entendimento, BRANDELLI ensina que:

⁶ OLIVEIRA, Marcelo Solari de. **Publicidade registral imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 15.

A propriedade imóvel registrada tem seu conhecimento presumido em relação a toda a coletividade, pouco importando se foi buscado o seu conhecimento efetivo ou não. Em razão da publicidade registral, que põe eficazmente a informação à disposição de todos, presume-se que todos a conheçam e, por isso, ela é a todos oponível (art. 1.245 do Código Civil)⁷.

Essa publicidade é extensível a qualquer ato que tenha acedido ao fólio imobiliário. Assim, se um proprietário de imóvel rural tem uma reserva legal registrada na matrícula de seu imóvel ou se a sua propriedade se encontrar dentro de uma área de proteção permanente, uma vez que seja averbado esse fato na matrícula, ninguém poderá alegar o seu desconhecimento.

Também, retomando o parágrafo inicial desta seção, interessante é esclarecer que a inscrição registral no Brasil, geralmente constitutiva, como no exemplo citado da compra e venda e, de forma excepcional, declaratória, v.g. do usucapião, serve de reforço à publicidade já feita por outros meios e não é menos importante que as demais. Normalmente, em seu bojo, está contida uma medida acautelatória que pode e deve ser amparada com respaldo no art. 246 da Lei n. 6.015/73, haja vista que o rol das averbações tratadas pela Lei dos Registros Públicos é meramente exemplificativo, sendo de total pertinência para divulgação de práticas prejudiciais ao meio ambiente.

2.2 PRINCÍPIO DA SEGURANÇA JURÍDICA

O princípio da segurança jurídica é basilar do nosso sistema jurídico, ou seja, é inerente a todo e qualquer ramo do direito brasileiro. Entretanto, para efeitos do presente artigo, achamos por bem dar primazia ao princípio da publicidade, pois esse princípio, quer agindo em “nome próprio” ou quando simplesmente é o fio condutor de outro, isto é, tanto quando se apresenta com a face formal, ou mesmo quando se deixa aparecer no seu lado material, está sempre disposto a se revelar aos olhos de quem deseja enxergá-lo. Aquele que simplesmente tenha a possibilidade de conhecê-lo jamais poderá alegar não lhe ter sido dada essa oportunidade.

Por esses motivos, deixamos para tratar do princípio da segurança jurídica neste momento. Trata-se de princípio central, pois de nada adiantariam os demais princípios se, afinal, não se alcançar a esperada segurança jurídica capaz de prevenir litígios e de pôr ordem na sociedade.

⁷ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis: Eficácia material**: Rio de Janeiro. Editora Forense, 2016, p. 77.

No plano legal, a Lei n. 6.015/73 trata logo de reconhecê-lo, dispondo em seu art. 1º que os serviços concernentes aos Registros Públicos são estabelecidos pela legislação civil para, entre outros aspectos, dar segurança, qual seja, segurança jurídica, tendo a Lei n. 8.935/94 seguido nesse mesmo diapasão.

Ainda no âmbito do Registro de Imóveis, costuma-se falar em segurança jurídica estática e em segurança jurídica dinâmica. Na primeira hipótese, o ordenamento jurídico procura proteger a propriedade, assegurando que o seu titular não venha a perdê-la, por fato de terceiros, sem a sua efetiva participação. Aqui se protege o direito subjetivo do proprietário em face de terceiros de boa-fé. Ou, nas palavras de Brandelli “[...] foca o direito em estado de repouso [...]”⁸.

De outro lado, ainda de acordo com Brandelli, a segurança jurídica dinâmica iluminaria “[...] o Direito subjetivo em estado de movimento e, portanto, o tráfico jurídico”. Ou seja, estaria protegida a pessoa que, acreditando nos assentos dos Registros Públicos, venha a realizar uma transação imobiliária.

Em conformidade com o exposto, o nosso sistema de registro de imóveis não estaria contendo uma verdadeira antinomia? Pensamos que não. As duas posições se interligam e se sustentam mutuamente. Na proteção ao proprietário estará, de forma subjacente, a proteção do adquirente, pois é interesse da sociedade que as relações jurídicas sejam estáveis. Ademais, é justo que o direito de propriedade se presuma em favor de seu dono que não participou de sua transferência. Noutra giro, a proteção jurídica dinâmica se, por um lado, protege o adquirente que de boa-fé confiou no Registro Público da propriedade imóvel, por outro também beneficia o proprietário, haja vista que, diante da confiança do terceiro na documentação pública, realiza mais facilmente a alienação do seu imóvel.

Finalmente, esclarecemos que, no particular aspecto da segurança jurídica nas transações imobiliárias, a doutrina e jurisprudências são fartas e estão ao fácil alcance do leitor que queira um aprofundamento.

2.3 PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO

Conforme já mencionado anteriormente, a reserva legal se constituía com a formalização de termo de compromisso com autoridade ambiental e sua publicidade garantida com a respectiva averbação no fólio real imobiliário.

Após a edição do Código Florestal de 2012, houve a determinação para que a área de reserva legal passasse a ser inscrita apenas no CAR, criado por meio do Decreto Presidencial n. 7.029/09, normativo este revogado posteriormente pelo Decreto n. 7.830/2012, mas com

⁸ BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis: Eficácia material**: Rio de Janeiro. Editora Forense, 2016, p. 8.

preservação desse instituto. Assim, a averbação da reserva legal no Registro Imobiliário passou a ser ato facultativo do proprietário ou possuidor de imóvel rural.

Contudo, e trazendo a discussão para outro ângulo, mas sempre no intuito precípuo de se comprovar se tratar de medida de efetiva proteção ambiental, não se pode desprezar que a reserva legal tem natureza jurídica de limitação administrativa, conforme já decidido reiteradamente pelo Superior Tribunal de Justiça, a título de exemplo: REsp 1179316/SP, Relator Ministro Teori Albino Zavascki, Primeira Turma, Julg. 15/6/2010, Pub. DJe 29/6/2010⁹.

Tratando-se de limitação administrativa da propriedade, não se pode negar que a reserva legal apresenta caráter *propter rem*, ou seja, por causa do gravame (que acompanha a coisa), no caso a propriedade imobiliária.

Por sua vez, e na certeza da reserva legal se tratar de limitação administrativa da propriedade com caráter *propter rem*, não se pode olvidar que, por força do princípio registral da concentração, sua averbação no Registro Imobiliário é medida que se impõe. Isso estabelece, ou restabelece, na verdade, aquela medida de efetiva proteção ambiental, ainda que por via transversa, já que, agora, sua motivação principal não se encontra na reserva legal em si, mas, sim, na sua natureza jurídica.

Aqui importante consignar que o princípio da concentração, convalidado no arcabouço jurídico registral por intermédio da Lei n. 13.097/2015, em reforço ao que já estabelece o art. 246 da Lei n. 6.015/73, é, nas palavras de Antônio Fernando Schenkel do Amaral e Silva:

A história jurídica de um bem imóvel [que] pode ser recriada e conhecida pela série de registros constantes da matrícula. Assim, todos os atos pertinentes ao imóvel devem ser registrados ou averbados, a teor do artigo 167 da Lei 6.015/73¹⁰.

Já nas lições de Lamana Paiva:

O princípio da concentração propugna que nenhum fato jurígeno ou ato jurídico que diga respeito à situação jurídica de um imóvel ou às mutações subjetivas que possa vir a sofrer podem ficar indiferentes ao registro/averbação na respectiva matrícula imobiliária. A matrícula (fólio real), em substituição às inscrições de cunho pessoal e cronológico, deve ser tão completa que dispense diligências outras até criar-se a cultura da segurança jurídica¹¹.

⁹ Superior Tribunal de Justiça. **Resp 1179316**. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=A COR&livre=\(\(%27RESP%27.clas.+e+@num=%271179316%27\)+ou+\(%27REsp%27+adj+%271179316%27\).suc e.\)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja](https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?i=1&b=A COR&livre=((%27RESP%27.clas.+e+@num=%271179316%27)+ou+(%27REsp%27+adj+%271179316%27).suc e.)&thesaurus=JURIDICO&fr=veja). Acesso em: 14 jun. 2022.

¹⁰ SILVA, Antônio Fernando Schenkel do Amaral. **Registro de Imóveis e meio ambiente: princípios e interações em prol da sustentabilidade**. Curitiba: Alteridade, 2021, p. 180.

¹¹ PAIVA, João Pedro Lamana. **Princípio da concentração**. 2013 (*on-line*). Disponível em: www.registrodeimoveis1zona.com.br. Acesso em: 14 jun. 2022.

Nessa linha do princípio da concentração, ainda que no mote da segurança jurídica, novamente nos valem das lições de Francisco de Asís Palacios Criado, Marcelo Augusto Santana de Melo e Sérgio Jacomino, para quem:

A segurança jurídica requer uma certeza nas regras do direito, exigindo sua publicidade. Pensando na segurança das transações de bens imóveis, qualquer informação que possa limitar o direito de propriedade deve constar do fôlio real sob pena de abalar o sistema de transmissão de propriedade. Na proteção do meio ambiente, torna-se impossível não se restringir ou regular uso da propriedade, porém, a publicidade das restrições não está perfeitamente delimitada em nosso direito, merecendo estudo nesse sentido para que a segurança jurídica, pilar de nosso direito, não seja ameaçada¹².

Veja-se que os doutrinadores afirmam a necessidade de se levar ao fôlio real toda e qualquer informação que possa limitar o direito de propriedade, não devendo mesmo ser diferente da limitação administrativa da reserva legal.

Nessa linha, importante novamente nos valermos das palavras de Ana Paula P. L. Almada, que, ao falar sobre o princípio da prioridade, indica que:

A melhor central, portanto, deve ser a matrícula do próprio imóvel, devendo concentrar, **dentro dos limites legais existentes**, o maior número de informações possíveis com relação ao bem e seus titulares. **E o mais interessante é o fato de que esta concentração não será feita de forma imprudente e desarrazoada, mas sim após prévia qualificação registral, de modo que somente ingressarão no Registro de Imóveis títulos com a chancela da legalidade**¹³ (grifos nossos).

O trecho reforça todas as premissas que já defendemos aqui, quanto à necessidade da averbação da reserva legal no Registro de Imóveis como medida de efetiva proteção ambiental, ancorada agora também no princípio da concentração. Assim, mesmo com o desacerto trazido pelo Código Florestal de 2012, continuamos convictos da relevância para o meio ambiente do ato registral em questão.

12 CRIADO, Francisco de Asís Palacios; MELO, Marcelo Augusto Santana de; JACOMINO, Sérgio. (coordenadores). **Registro de Imóveis e Meio Ambiente**. São Paulo: Editora Saraiva, 2010. (Série direito registral e notarial), p. 33.

13 ALMADA, Ana Paula P. L. **Registro de Imóveis**. In: GENTIL, Alberto. Registros públicos. 2. ed. Rio de Janeiro: Método, 2021, p. 451.

Importante que se explicita aqui também que não se desconhece que em algumas Unidades da Federação se tem discutido a obrigatoriedade apenas da averbação do número do CAR no Registro Imobiliário. É certo que não podemos adentrar, ou mesmo avançar, nessa questão, a qual, diante da essência da averbação da reserva legal, com toda sua rígida qualificação registral, não passa de algo prosaico, embora se trate de ato registral.

Com isso, não podemos deixar de acreditar que o princípio da concentração, por força da natureza jurídica da reserva legal, exige sua averbação no Registro Imobiliário, alcançando-se, assim, importante mecanismo de proteção ambiental, ainda que por via transversa, ao não considerar a essência do instituto em si, mas, sim, uma *latus quaestio* (questão lateral).

3 AS AVERBAÇÕES REGISTRAS DE NATUREZA AMBIENTAL

Inicialmente, esclarece-se, desde já, que a função social da propriedade será vista tão somente do ponto de vista ambiental e registral no presente artigo. Assim, entendemos que a função social será alcançada quando a propriedade, mediante critérios objetivos, demonstrar sua contribuição para a manutenção de um meio ambiente equilibrado, capaz de proporcionar bem-estar às presentes e futuras gerações, ou melhor, quando a sociedade tiver consciência plena de sua responsabilidade intra e intergeracional. Essa circunstância, matéria constitucional, não precisaria ser averbada na matrícula do imóvel, presumindo-se o seu conhecimento.

Ao contrário, quando os fatos demonstrarem que a propriedade está sendo degradada mediante a má utilização dos recursos naturais ou em face de atividades nocivas, v.g., por meio de envenenamento do solo e das águas ou por meio de outras fontes poluidoras, esses fatos deverão ser publicizados na matrícula do imóvel, a fim de que a sociedade, mobilizada pelo Poder Público e organizações não governamentais voltadas ao meio ambiente, possa tomar as medidas cabíveis, cujo norte será sempre a sustentabilidade.

Esses cuidados não passaram despercebidos pelo constituinte de 1988, o qual, inclusive, elevou em nível constitucional (art. 236 da CRFB/88) o Registro de Imóveis, órgão, como já visto, encarregado de dar publicidade jurídica aos fatos e atos relacionados à propriedade imóvel. Dentre esses fatos e atos, estão os acordos instituidores de reservas legais e referentes às servidões ambientais, instituídas pela Lei n. 11.284/2006 que acrescentou ao inciso II do art. 167 da Lei n. 6.015/73 os itens XXII e XXIII, permitindo e, ao mesmo tempo, nominando, essas duas espécies de averbações protetivas ao meio ambiente.

Entretanto, a nosso ver, considerando que as averbações projetadas para acesso ao fôlio real não são apenas aquelas especificadas pelo próprio legislador, mas quaisquer outras que, por qualquer modo, alterem o registro (art. 246 da Lei de Registros Públicos - LRP), o oficial incumbido do registro à vista de documentação idônea, e a requerimento das pessoas legitimadas, poderia averbar toda e qualquer circunstância que colocasse em risco o equilíbrio ambiental, ensejando a possibilidade de afastar a mitigação do princípio da concentração aduzido no código ambiental.

Aliás, no que concerne à taxatividade, ou não, das averbações que podem ser realizadas no fôlio imobiliário, o estudo da história do direito revela que um rol que pretende ser taxativo raramente enuncia todas as hipóteses vinculadas à sua razão de existir. Afinal, a realidade normalmente supera a ficção e a concretude torna letra morta o exercício de abstração, inicialmente realizado pelo legislador.

O questionamento acerca de ser rol taxativo ou exemplificativo foi matéria muito discutida no âmbito do CPC/39. Ele recebeu duras críticas, porque não raras vezes, durante a vigência de uma lei que se propõe a estabelecer rol taxativo, surgem hipóteses imprevistas, demandando dos especialistas e doutrinadores a criação de uma anomalia para contornar as dificuldades, como, por exemplo, o uso anômalo do mandado de segurança.

A dúvida acerca da taxatividade, ou não, do rol de averbações admitidas no âmbito dos Registros Públicos sempre carecerá de uma observação criteriosa e adequada aplicação de vários dispositivos legais. Todos eles convergem para a conclusão segura de que o rol fixado no art. 167, § II da LRP é exemplificativo, havendo sempre espaço, com base em outros tantos dispositivos legais, para outras modalidades de averbações não expressamente enunciadas no referido dispositivo legal.

Na verdade, após a qualificação registral, o registrador – se convencido de que a averbação será um meio eficiente para a prevenção ou restauração de dano ambiental, independentemente de o feito se enquadrar em uma das hipóteses constantes das averbações nominadas pelo legislador – poderá, a requerimento, admitir o acesso de tais circunstâncias à matrícula imobiliária. Assim procedendo, não poderá sofrer qualquer espécie de censura, visto que estará tão somente dando cumprimento, do ponto de vista ambiental, à função social da propriedade.

Por outro ângulo, havendo exigência formulada pelo registrador que não possa ser cumprida ou mesmo por insurgência do requerente, a seu pedido, a questão será levada ao juízo competente para os registros públicos, que, funcionando verdadeiramente como um registrador de segundo grau, poderá determinar o acolhimento da medida protetiva.

Em suma, no Registro de Imóveis, encontra-se grande instrumento de proteção ambiental, ao passo que, nas palavras de Gustavo Luz Gil:

As averbações ambientais têm importante caráter informativo, pois permitem, por meio do princípio da publicidade registral, a ampla divulgação e o amplo acesso de condicionantes, implicações e restrições ambientais, isso porque as serventias registrais apresentam grande capilaridade/distribuição no território brasileiro¹⁴.

Assim, considerando os apontamentos supracitados, passa-se à análise da averbação da reserva legal.

4 A AVERBAÇÃO DA RESERVA LEGAL

O Registro de Imóveis tem por premissa dar publicidade jurídica aos fatos e atos relacionados à propriedade imóvel, entre os quais – por força do estabelecido no art. 85 da Lei n. 11.284/2006, por meio da qual se alteraram disposições da Lei n. 6.015/73, especificamente quanto ao rol de averbações –, os acordos instituidores de reserva legal e referentes às servidões ambientais.

Deve-se interpretar que a ideia do legislador no normativo de 2006 antes mencionado foi criar mais um mecanismo de proteção ao meio ambiente. Assim, a ampla publicidade *erga omnes* garantida pelos registros públicos, o que esvazia argumentos de não conhecimento e boa-fé daí decorrentes, passou a impor, por todas essas circunstâncias, maior segurança ambiental, em especial no que toca à preservação do meio ambiente como um todo.

Nessa esteira, também convalidando toda proteção ao meio ambiente com a ideia legislativa de averbação de reserva legal e servidões ambientais no Registro de Imóveis, não se pode deixar de destacar todo rigor que se encontra na qualificação registral para que se possa efetivamente promover, nas matrículas dos imóveis, os mencionados atos.

Para que se possa ter mais uma vertente da real importância da averbação da reserva legal e servidões ambientais no Registro de Imóveis como medida de efetiva proteção ambiental, explicita-se aqui que a qualificação registral, nas palavras de Ana Paula P. L.

¹⁴ GIL, Gustavo Luz. Registro de Imóveis e Meio Ambiente: **O Sistema Registral Imobiliário como ferramenta de proteção do Ambiente**. *Revista de Direito Imobiliário*. v. 90. ano 44. p. 66. São Paulo: Ed. RT, jan/jun. 2021.

Almada:

[...] é a atividade pela qual o Oficial Registrador examina um título para extrair dessa análise se ele está apto à prática do ato nele previsto, ou, no caso de não se encontrar adequado, declinar os motivos da inaptidão, juridicamente fundamentados¹⁵.

Além disso, e nessa linha de argumentos que demonstram a importância das averbações de reserva legal e servidões ambientais como instrumento de proteção ambiental, e levando em consideração as lições de Francisco de Asís Palacios Criado, Marcelo Augusto Santana de Melo e Sérgio Jacomino (2010), é mister mencionar que, tanto a Constituição de 1988, quanto o Código Civil de 2002 adjudicaram ao direito de propriedade função socioambiental. O legislador brasileiro, conforme os autores, escolheu o Registro de Imóveis com o intuito de dar maior publicidade e acesso às informações ambientais.

Por tudo isso, não se pode negar que a ideia de inserção no fólio imobiliário das reservas legais e servidões ambientais se deu no intuito precípuo de se criar medida efetiva de proteção ambiental, seja pela publicidade *erga omnes*, seja pelo rigor da qualificação registral, seja pela confiabilidade que se tem no Registro de Imóveis no Brasil.

5 O CÓDIGO FLORESTAL E A FACULTATIVIDADE DA AVERBAÇÃO DA RESERVA LEGAL NA MATRÍCULA DO IMÓVEL

Conforme definição contida no art. 3º, § III, da Lei n. 12.651/2012, que instituiu o novo Código Florestal, reserva legal é:

[...] a 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 nativa¹⁶.

15 ALMADA, Ana Paula P. L. **Registro de Imóveis**. In: GENTIL, Alberto. Registros públicos. 2. ed. Rio de Janeiro: Método, 2021, p. 405.

16 BRASIL. **Lei 12.651/2012 (Código Florestal)**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm. Acesso em: 14 jun. 2022.

Nos tópicos anteriores, demonstrou-se que, por força do art. 85 da Lei n. 11.284/2006, o rol do art. 167, II, da Lei n. 6.015/73 foi alargado para abarcar a averbação da reserva legal, criando-se a alínea 22. Tal fato teve por intuito precípua a criação de mais uma efetiva medida de proteção ambiental, conforme já visto.

Em 2009, editou-se o Decreto Presidencial n. 7.029/09, que instituiu o Programa Mais Ambiente, e, no bojo deste, o CAR, que é, nos termos do art. 2º, § II, do mencionado normativo:

[...] o registro eletrônico de abrangência nacional junto ao órgão ambiental competente, no âmbito do Sistema Nacional de Informação sobre Meio Ambiente – SINIMA, obrigatório para todos os imóveis rurais, com a finalidade de integrar as informações ambientais das propriedades e posses rurais, compondo base de dados para controle, monitoramento, planejamento ambiental e econômico e combate ao desmatamento¹⁷.

Ao fazer-se a leitura atenta dos objetivos e área de abrangência do trabalho do CAR, percebe-se, ao que tudo indica, que não há nenhum conflito, ou mesmo, coincidência de objetivos com a averbação de reserva legal no Registro Imobiliário, posto que esta busca dar publicidade *erga omnes* de algo vinculado à propriedade, estabelecendo aí medida de proteção ambiental. Já o CAR parece ter finalidade um pouco diversa, uma vez que busca domínio estatal rigoroso de informações de imóveis rurais, para o melhor controle, monitoramento, planejamento ambiental e econômico e combate ao desmatamento administrativo.

Ainda assim, mesmo com objetivos distintos, o novo Código Florestal, trazido ao mundo jurídico por meio da Lei n. 12.651/2012, houve por bem tornar facultativa a averbação da reserva legal no Registro Imobiliário, nos termos do seu art. 18, § 4º, que estabelece que:

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 do CAR, o proprietário possuidor que desejar fazer a averbação terá direito à gratuidade deste ato¹⁸.

17 BRASIL. **Decreto n. 7.029/2009**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/decreto/d7029.htm. Acesso em: 14 jun. 2022.

18 BRASIL. **Lei n. 12.651/2012**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm. Acesso em: 14 jun. 2022.

Nesse ponto, acreditamos ter procedido mal o legislador, seja por desconsiderar a falta de identidade de objetivos entre a averbação da reserva legal e os registros realizados pelo CAR, seja por ignorar, ainda que de forma involuntária, o Registro de Imóveis como uma das medidas de efetiva proteção ambiental neste ponto, a exemplo de tudo que aqui já foi dito sobre isso.

Impossível acreditar que o legislador, a pretexto da criação do CAR, e de seus objetivos meramente administrativos, tenha se convencido a tratar a averbação de reserva legal no Registro Imobiliário como mero ônus burocrático ao proprietário, ou mesmo, possuidor de imóveis rurais.

Como mencionado, o rigor da qualificação registral, a publicidade *erga omnes* e a confiabilidade que se tem no Registro de Imóveis no Brasil são fatores indiscutíveis de efetiva proteção ambiental com a averbação da reserva legal no fôlio real imobiliário. Ela jamais poderia ser substituída por um cadastro administrativo, ainda que a ele se imponha toda sorte de rigidez legal, com a imposição de penalidades diversas pela ausência de tal inscrição.

Ademais, ainda que por via reflexa, mas por motivos indiscutíveis, não se pode deixar de mencionar a inconstitucionalidade dessa disposição legal de tornar facultativa a averbação da reserva legal no Registro Imobiliário, por flagrante afronta ao que estabelece o art. 225 da Constituição Federal, o qual já foi reproduzido na seção 1 do presente artigo.

Ora, não se precisa de maior ônus argumentativo para se concluir que a retirada de efetiva medida de proteção ambiental fere de morte o texto constitucional mencionado. Por isso, estamos convictos que, de fato, procedeu mal o legislador ao dar caráter facultativo à prática de ato que estabelece efetiva proteção ambiental, além de atualmente trilhar rumo contrário ao princípio registral da concentração.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Das reflexões formuladas, concluímos que o Registro de Imóveis brasileiro, em evolução, tem demonstrado ser um meio eficiente, não apenas como organismo indispensável à transmissão da propriedade imobiliária e à publicização de seus gravames, mas também, por estar próximo do povo, permite que o oficial registrador conheça os problemas locais, encontrando-se capacitado a contribuir, efetivamente, para a manutenção de um meio ambiente sustentável. Assim, ao proceder averbações de caráter ambiental, mesmo

quando tais averbações não sejam nominadas ou não estejam previstas em lei, contribui como órgão de fé pública para se alcançar a esperada sustentabilidade do planeta.

Urge, dessa forma, que se cumpra a regra constitucional de tutela ao meio ambiente, que vem sendo efetivada pelos registradores atentos e comprometidos com a sustentabilidade.

A quebra ou a mitigação de qualquer dos princípios que orientam os atos registrares importa em perda significativa da efetividade da proteção ao meio ambiente, sem descuidar que a mudança de postura introduzida pelo Código Florestal, além de violar o princípio da concentração, afeta, sensivelmente, o princípio da boa-fé daqueles que adquirem a propriedade, uma vez que o registro deixa de ter suas características estática e dinâmica.

Tanto a doutrina, quanto a jurisprudência cumprem o seu papel em obediência à proteção ambiental ditada pela CRFB. Contudo, o que se vislumbra é a própria lei – o Código Florestal – produzindo mitigação de um ato registral de relevantíssima importância para a proteção do meio ambiente.

Induvidosamente, os juízes cumprem a missão constitucional de proteção ao meio ambiente. Não obstante, é o momento de ampliar o trabalho dos registradores, pois a sua capilaridade tem uma força propulsora de, cada vez mais, exercer a efetividade da proteção ao meio ambiente, propiciando que as operações de compra e venda e demais alienações de bens imóveis, especialmente os rurais, contenham, em seu fôlio imobiliário, todas as informações que conduzam à proteção ambiental.

REFERÊNCIAS

ALMADA, Ana Paula P. L. *Registro de Imóveis*. In: GENTIL, Alberto. **Registros públicos**. 2. ed. Rio de Janeiro: Método, 2021.

BRANDELLI, Leonardo. **Registro de Imóveis: Eficácia Material**. Rio de Janeiro. Editora Forense, 2016.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 20 jan. 2022.

BRASIL. **Decreto Presidencial n. 7.029, de 11 de dezembro de 2009**. Institui o programa federal de apoio à regularização ambiental de imóveis rurais, denominado “programa mais ambiente”, e dá outras providências. [S. l.], 2009. Disponível em: <https://legislacao.presidencia.gov.br/atos/?tipo=DEC&numero=7029&ano=2009&ato=178cXWE5UeVpWT0d3>. Acesso em: 27 jan. 2022.

BRASIL. **Lei n. 12651, de 28 de maio de 2012**. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as leis n. 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as leis n. 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a medida provisória n. 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. [S. l.],

2012. Disponível em: <https://legislacao.presidencia.gov.br/atos/?tipo=LEI&numero=12651&ano=2012&ato=a48QTVU1kMVpWT59b>. Acesso em: 15 jan. 2022.

CRIADO, Francisco de Asís Palacios; MELO, Marcelo Augusto Santana de; JACOMINO, Sérgio. (coordenadores). **Registro de Imóveis e Meio Ambiente**. São Paulo: Editora Saraiva, 2010. (Série direito registral e notarial).

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de Registros de Imóveis**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

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. 66. São Paulo: Ed. RT, jan/jun. 2021.

OLIVEIRA, Marcelo Solari de. **Publicidade registral imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 2010.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Princípio da concentração**. 2013 (*on-line*). Disponível em: www.registroidemoveis1zona.com.br. Acesso em: 14 jun. 2022.

SILVA, Antônio Fernando Schenkel do Amaral. **Registro de Imóveis e meio ambiente**: princípios e interações em prol da sustentabilidade. Curitiba: Alteridade, 2021, p. 180.

Recebido em: 25/01/2022

Aprovado em: 22/06/2022