

UNICAMP- UNIVERSIDADE DE CAMPINAS
III SEMINÁRIO INTERNACIONAL DE GOVERNANÇA DE TERRAS E DE
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO: 7, 8 e 9 de junho de 2017.

BARBOSA, José de Arimatéia¹

PROBLEMATIZAÇÃO DA RESERVA LEGAL/E OU CAR NA AVERBAÇÃO
DO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

2017

UMSA - Universidad Del Museo Social Argentino

¹ Registrador de imóveis na comarca de Campo Novo do Parecis (MT), Ex-Vice-Presidente do IRIB pelo Estado de Mato Grosso e seu representante junto Comissão de Assuntos Fundiários da CGJ/MT. Conselheiro da ANOREG/MT; Graduado em Ciências Jurídicas, Pós-Graduado em Direito Público, Direito Notarial e Registral, Direito Civil e Processual Civil. Doutor em Ciências Jurídicas e Sociais pela Universidad del Museo Social Argentino (UMSA) – Buenos Aires, da qual é membro de seu comitê acadêmico. Possui dois estágios pós-doutorais: um pela Università Degli Studi di Messina-Itália (2013/2014), in Corso Internazionale post dottorato di perfezionamento e di alta formazione su La Proprietà tra Diritto Europeo e Diritto Latino-Americano e outro na Universidade de Coimbra - Portugal (2014/2015), no programa de Pós-doutoramento em Direito das Coisas, Direito Notarial e Direito Registral. Membro do Observatório de Direitos Humanos, Bioética e meio ambiente da Universidade de Salerno - Itália. Correio eletrônico: josearimaeiabarbosa@gmail.com.

RESUMO A problematização persistente acerca da averbação da reserva legal torna-se de extrema importância, pois qualquer discussão em torno da preservação do meio ambiente tem relevo todo especial, principalmente, em decorrência de sua degradação ambiental, que se agiganta, cada vez mais, em todo o território nacional. Assim sendo, objetiva este estudo demonstrar a relevância da função sócio-econômica-ambiental dos serviços de registro de imóveis, fundamentada nos princípios da precaução, beneficência e não maleficência no caso da propriedade rural, imóveis, fundamentada nos princípios da precaução, beneficência e não maleficência no caso da propriedade rural, a partir a averbação das obrigações ambientais na respectivas matrículas imóveis sobre os quais incide restrições ambientais , justificada não só pelas razões acima expostas ,mas acima de tudo pelo império da lei , entendendo ser ela inerente ao Direito de propriedade e posse , cuja garantia deverá atender a função social e ambiental da propriedade rural (art. 186-II c/c art. 5º, item 21, ambos da Constituição Federal do Brasil), já que todas as obrigações ambientais ,em obediência ao princípio de sequela, transmitem-se aos herdeiros e sucessores do proprietário do bem no qual elas se encontram inseridas, principalmente quando se tratar de um direito real. Ao reverso do que dispõe o art. 18 do vigente Código Florestal desobrigando a averbação da Reserva legal no Registro de imóveis, para sua publicidade em relação a terceiros, o artigo 167, inciso II, nº 22 da lei dos Registros Públicos (Lei 6.015/73) não impedem que o poder público e ou o interessado requeira nele a sua averbação, a exemplo de todos os demais gravames, oriundos das obrigações previstas no referido diploma legal ambiental, Lei nº 12.651/12 e modificações supervenientes. Do exposto é importante ressaltar que a efetivação desse desiderato não terá eficácia plena se não for concretizado pelo Serviço Registral Imobiliário, único órgão sobre o qual repousa a responsabilidade de garantir a Segurança Jurídica dos atos levados ao registro e/ou averbação.

Palavras-chaves: Meio Ambiente. Reserva. Reserva Legal. Averbação. Registro de Imóveis.

INTRODUÇÃO

Em um primeiro instante, justifica-se o presente estudo objetivando demonstrar a relevância da função sócio-econômica-ambiental dos serviços de registro de imóveis, fundamentada nos princípios da precaução, beneficência e não maleficência no caso da propriedade rural, daí a importância de se proceder a averbação das obrigações ambientais nas respectivas matrículas imóveis sobre os quais incide restrições ambientais, não só pelas razões acima expostas, mas acima de tudo pelo império da lei, entendendo ser ela inerente ao Direito de propriedade e posse, cuja garantia deverá atender a função social e ambiental da propriedade rural (art. 186-II c/c art. 5º, item 21, ambos da Constituição Federal do Brasil), já que todas as obrigações ambientais, em obediência ao princípio de sequela, transmitem-se aos herdeiros e sucessores do proprietário do bem no qual elas se encontram inseridas, principalmente quando se tratar de um direito real.

Dentre as várias modalidades de averbações de gravames nas respectivas matrículas dos imóveis, a principal delas, Reserva Legal, era dar a sua publicidade para que futuros adquirentes do imóvel rural, bem como toda a coletividade, soubessem exatamente onde estava localizada e a respeitarem em atendimento à finalidade da lei revogada pelo vigente código florestal que a considera necessária à reabilitação dos processos ecológicos, à conservação da biodiversidade e ao abrigo e proteção do meio ambiente, nada interferindo no exercício do direito de propriedade.

A exigência da referida averbação na matrícula do imóvel visava tão somente coibir o desmatamento e a extinção dos animais que vivem nas áreas que estão sendo preservadas, e, em contrapartida, vão de encontro com a regulamentação, prevista inclusive no texto constitucional, de constatar na propriedade rural sua função social, garantindo meios e qualidade de vida saudável para toda a população.

Neste estudo objetiva-se estudar sob o aspecto sócio/econômico/ambiental a pertinente legislação doutrina e jurisprudência à luz dos princípios da **precaução, beneficência e não maleficência**, o vínculo tridimensional existente entre a sociedade; o Registro de Imóveis e meio ambiente sustentável.

Deste modo, procuraremos estabelecer a contribuição do Oficial registrador de imóveis para promoção de Regularização Fundiária de Interesse Social e de interesse específico, visando

à regularização de áreas marginalizadas, não afastando o cumprimento da função social/econômica e ambiental da propriedade urbana e rural.

Outro ponto importante é verificar a eficácia dos órgãos ambientais no desenvolvimento de mecanismos para a averiguação da efetiva tutela das áreas legalmente protegidas, alicerçado nos princípios da precaução, publicidade, beneficência e maleficência.

E por fim, mensurar a consciência social sobre a importância do Registro de Imóveis, legitimado para oferecer segurança jurídica protetiva do patrimônio social e ambiental.

A problematização persistente acerca da averbação da reserva legal torna-se de extrema importância, pois qualquer discussão em torno da preservação do meio ambiente tem relevo todo especial, principalmente, em decorrência de sua degradação ambiental, que se agiganta, cada vez mais, em todo o território nacional.

A demonstrar a importância de averbações de gravames, em obediência aos princípios da publicidade e da concentração na matrícula, apresentou-se um projeto de resolução no Brasil que está em debate no Estado de Mato Grosso-Brasil, dispondo sobre os procedimentos de cancelamento e retificação de averbação de planos de manejo florestal sustentável (PMFS).

Na sequência de atitudes proativas, é necessário que se promova tantas outras corretas e mesmo contundentes no sentido de preservar a terra, para que se possam garantir melhores condições de vida na atualidade e também para as gerações vindouras.

Volvendo aos primórdios de sua criação, vale destacar que o Direito Registral Brasileiro tem sua origem na garantia hipotecária. Hoje estendem-se suas funções aos sócios/ambientais; essas até então, carentes de publicidade registral; portanto ocultas a terceiros, mesmo que tipificadas na pertinente legislação a que se referem.

Através do oficial registrador imobiliário e do poder público, necessário se faz fomentar ações proativas, valendo-se da estrutura registral imobiliária, notadamente no que tange a publicitação protetiva do acervo patrimonial social e do meio ambiente que cerca todos os viventes do planeta terra.

Diante do exposto, merece destacar que a averbação da limitação administrativa consubstanciada no termo de compromisso de preservação da reserva legal, ou outra identificada na pertinente legislação, expedido pela autoridade florestal, após regular procedimento, não é pré-requisito para o ingresso de qualquer título *inter vivos* ou *causa mortis* no registro imobiliário, nem seu consequente lançamento em forma de registro ou averbação nas respectivas matrículas dos imóveis. A averbação é requisito tão somente para o desmatamento, podendo ser praticados todos os atos registrais independentemente das matrículas dos imóveis.

De acordo com os argumentos até aqui desenvolvidos, conclui-se que urgentemente é preciso que se apliquem os específicos princípios, nos quais se tem uma base de que são justamente eles que norteiam as normas específicas, onde um conjunto de peculiaridades será exposto, com toda a informação possível, aos interesses comunitários.

Pois são precisamente estes princípios que buscam promover a harmonia e equilíbrio do homem com a natureza. Regulando desta maneira toda a atividade, direita ou não que possa vir a afetar a sanidade ambiental do que é natural e do que é ou foi ligeiramente criado nas matrículas.

A Reserva Legal/e ou CAR na averbação do serviço de registro de imóveis

Em que pese o art. 18 do vigente Código Florestal desobrigar a averbação da Reserva legal no Registro de imóveis, para sua publicidade em relação a terceiros, o artigo 167, inciso II, nº 22 da lei dos Registros Públicos (Lei 6.015/73) não impedem que o poder público e ou o interessado requeira nele a sua averbação, a exemplo de todos os demais gravames, oriundos das obrigações previstas no referido diploma legal ambiental, Lei nº 12.651/12 e modificações supervenientes.

Conforme se vê no item precedente, é importante ressaltar que a efetivação desse desiderato não terá eficácia plena se não for concretizado pelo Serviço Registral Imobiliário, único órgão sobre o qual repousa a responsabilidade de garantir a Segurança Jurídica dos atos levados ao registro e/ou averbação²:

Fundamentado na Lei nº 6.015/73 e em obediência ao princípio da concentração *dos atos inerentes ao meio ambiente, é necessário a averbação na respectiva matrícula do imóvel, sobre o qual vincular-se à as especializações ou consignações de gravames na regularização fundiária de interesse social e específico, nos loteamentos submetidos à aprovação do Município, notadamente no que diz respeito aos limites protegidos pelo meio ambiente, sem afastar incidência sobre o patrimônio ambiental urbano e/ou rural, as áreas contaminadas – ACs, áreas de proteção e recuperação a mananciais – APRMs, áreas de preservação permanente – APPs, reserva legal*

² Art. 167 do vigente Código Florestal, inciso II, nº 22 da lei dos Registros Públicos (Lei 6.015/73).

– RL, áreas de proteção ambiental – APAs e reservas particulares do patrimônio natural – RPPNs.

Ensina o Jurista Luiz Guilherme Loreiro que³:

“...Destarte, a razão de ser do Direito registral é diminuir o risco dos adquirentes de imóveis ou direitos reais a eles relativos, por meio de uma maior segurança jurídica no tráfico imobiliário e, conseqüentemente, diminuindo os custos da transação e contribuindo para a diminuição dos litígios envolvendo imóveis”.

Constitucionalmente, os Serviços de Registro de imóveis integram a estrutura do poder judiciário, com serviços auxiliares CF/88, art. 103-B-III) c/c art. 236 da CF/88, regulamentado pela Lei 8.935/94 –LNR e disciplinado pela lei 6.015/73 –LRP.

De acordo com o art. 1º da referida Lei 8.935/94, os Serviços Notariais e de Registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

Delegado do Poder público, o oficial do Registro de Imóveis, reconhecidamente é um pacificador anônimo, seu trabalho de caráter silencioso, cumpre sua função social como guardião do direito real, dentre eles o da propriedade e doravante também a inovadora missão de protetor da função social da propriedade, sendo incluída nesta a ambiental.

Atua como fiscal de tributos, esses sempre observados em face de maior arrecadação do imposto de renda, ITBI, ITCMD, ITR, IPTU etc., eis que imóveis rurais e urbanos, uma vez regularizados, saíram da informalidade proporcionando grandes benefícios específicos em prol do desenvolvimento sócio/econômico do País, e na prevenção de litígios, como mediador/conciliador, constitui um marco jurídico indispensável à segurança de direitos, culminando com a paz social.

No exercício de seu mister, por força da Lei 11.441/07 e outras que lhe sucederam, o oficial do registro imobiliário brasileiro passou a atuar, em procedimentos antes privativo do Poder Judiciário, como exemplos a lavratura de escrituras de inventários, partilhas, divórcio e ou separação amigável e na usucapião. Hoje, facultativamente migrado para os serviços notariais, em casos especiais onde houver consenso entre os contratantes, quando maiores e

³ In Registros Públicos: Teoria e Prática, pág. 271,5ª. Ed. São Paulo - Método. 2014.

capazes, oportunizando assim aos interessados optarem pelo procedimento extrajudicial em processo gradativo de desjudicialização dos atos jurídicos.

Do exposto, conclui-se preliminarmente que o Serviço de Registro de Imóveis tem importância inimitável na publicidade dos atos e fatos vinculados à preservação do meio ambiente, levados à registro e ou averbação na matrícula do respectivo imóvel rural, consolidados no Direito real de propriedade, materializado em título que lhe deu origem, culminando assim com a necessária transparência e consequente segurança jurídica para aqueles que buscam informações seguras relacionadas à situação dominial do imóvel rural, junto ao folio real.

No que tange ao meio ambiente, a Constituição da República Federativa Brasileira impõe ao poder público e ainda a coletividade a obrigação de preservar e defendê-lo para que a presente e as gerações futuras tenham condições de sobrevivência. O Poder público terminou formas de que se utilizará o poder público para assegurar a efetividade de sua preservação, dando-lhe o *status* necessário para que se cumpra o objetivo de defesa das florestas e de outras formas de vegetação nativa, indispensáveis à vida no planeta e almejados pela sociedade.

Vários são os princípios nos quais se baseiam este plano de investigação; todos inseridos no artigo 225 da Constituição Federal como mandamentos básicos e com fundamentos em que a ciência se organiza. O Direito como ciência, tanto humana quanto social, tem também seus segmentos na filosofia. Essa sim se baseia totalmente nos princípios constitutivos para que tenha caráter autônomo, num contexto científico específico e integral.

Prevenir é melhor que remediar, diz o dito popular; por isso, o que se deve seguir em primeiro plano é o princípio da prevenção ou da precaução, destacando que no prejuízo para o meio ambiente não haverá possibilidade da reparação do dano, portanto a proteção deve ser utilizada na razão social e básica.

Neste diapasão, objetivando evitar a sonegação de informações que certamente acarretará um grande prejuízo ao meio ambiente e à sociedade, notadamente quanto à informação, aos pareceres técnicos, aos recursos hídricos. Entre outros é importante trazer a lume, neste contexto, outro princípio, o da publicidade, pertinente ao da informação, destinados aonde o impacto ambiental vai ser verificado.

Vale destacar que o termo publicidade dentro da sua finalidade jurídica, pretende tornar a coisa ou o fato de conhecimento geral, isto é, para que todos possam saber ou conhecer o fato a que se refere.⁴

⁴ Plácido e Silva - Vocabulário Jurídico, 27ª. Ed. Forense - SP, p. 1135.

É o que ocorre com a publicidade deferida aos registros públicos, quando o oficial registrador lança para divulgação geral ato ou fato juridicamente relevante em livro ou papel oficial, indicando o agente que neles interfira com referência ao direito ou ao bem de vida mencionado.⁵

Dando continuidade a esse avanço no âmbito das atividades notariais e de Registro, é de se destacar que desde 22/10/2008 por determinação do Poder executivo, (decreto s/nº), foi criado um Grupo de Trabalho Interministerial, objetivando dentre outras coisas, revisar a legislação atual, bem como elaborar propostas para o aperfeiçoamento dos serviços notariais e de registro.

Assim, por iniciativa da Receita Federal do Brasil, nos dias 7 a 9 de outubro do ano 2013 foi realizado em Brasília-DF o 1º. Seminário Nacional, denominado REDE DE GESTÃO INTEGRADA DE INFORMAÇÕES TERRITORIAS, propondo armazenar as informações que se constituirão no inventário oficial e sistemático do território nacional, a ser desenvolvido com tecnologia de banco de dados apropriada para Sistemas de Informações Geográficas (SIG), culminando assim com a criação de um cadastro técnico nacional, pelo qual cada imóvel urbano ou rural, identificado por uma chave alfanumérica, terá sua localização física perfeitamente definida com as coordenadas do polígono.

Destaca-se que a criação desse tão esperado cadastro, sendo ele ainda regulamentado pelo Decreto nº 8.764/16, muito contribuirá para que o Brasil real seja também um Brasil legal.

Atendendo ao Provimento nº 47/2015-CNJ foi lançado pela Ministra Corregedora do Conselho Nacional de Justiça, Nancy Andrighi no dia 9 de agosto deste ano de 2016, o Portal de Registro eletrônico (site: www.registradores.org.br), têm cumprido o objetivo do provimento, buscando interconectar todos os Registradores do Brasil, através do registro eletrônico.

Vê-se, portanto que, gradativamente, os objetivos propostos estão sendo alcançados, em especial aqueles que visam maior intercâmbio entre as bases de dados dos serviços notariais e de registros, o poder judiciário e o público em geral, com vistas a política de combate a fraude, corrupção e lavagem de dinheiro etc, não afastando assim a preservação do meio ambiente, efetivada pela averbação na matrícula do imóvel dos diversos gravames de natureza ambiental.

No cumprimento da função social exercida pelo registrador de imóveis direcionada para a garantia dos direitos da pessoa humana e da sociedade, ressalta-se a facilidade natural de concentração das informações imobiliárias na Serventia sob sua delegação, por se tratar de

⁵ HLM. Direito Administrativo Brasileiro, 17ª. Ed. Malheiros Ed. SP - 1992, p. 86.

órgão constitutivo dos direitos reais, dentre eles o da propriedade imóvel através do respectivo registro, seria, portanto desperdício usar toda uma complexa estrutura somente para exercer as funções anteriormente tipificadas.

No cenário de uma nova cultura jurídica, focada na teoria tridimensional do Direito, pela qual os fatos e a norma devem ser conjugados com os valores e princípios que regem a bioética e o biodireito, propõe-se analisar neste plano de investigação a importância do órgão registrador imobiliário no controle da preservação do meio ambiente o fazendo em sintonia com os referidos diplomas legais, em especial o art. 186 da Constituição Federal e o Código Florestal (Lei 12.651/12).

A partir dos ensinamentos da renomada Professora, Doutora Teodora, seguida pela dominante doutrina e jurisprudência, pode-se definir meio ambiente como sendo⁶:

“Conjunto de valores naturais sociais e culturais existentes em um lugar e em um momento determinado, que influem na vida do ser humano e nas gerações futuras. Não se trata só do espaço em que se desenvolve a vida, mas também compreende seres vivos, objetos, água, solo, ar e as relações entre eles, assim como elementos tão intangíveis como a cultura”.

Ainda que inserido no caput do artigo máximo dos direitos fundamentais em seus desdobramentos, já são previstas as principais ressalvas ao direito pleno de propriedade, tanto assim que no inciso XXIII, do art. 5º. da Carta Maior do Brasil há a configuração da limitação trazida pela função social da propriedade.

É com a conduta humana, os resultados dessa conduta e a forma como a sociedade encara tais procedimentos que se constrói o direito. E é exatamente por ser o direito uma consequência dessas ações e dessas visões humanas que ele se torna dinâmico.

Por conta dessa constante mutação na ordem sócio/econômica/ambiental, científica e até mesmo religiosa, revelada pela novel Carta Encíclica *Laudato Si – Louvado Sejas*, escrita pelo Papa Francisco é que em determinados momentos são inseridas algumas restrições à direitos; são redimensionados institutos e são originados novos preceitos e ordenamentos jurídicos.

⁶ ZAMUDIO, Teodora. *BIOÉTICA - Herramienta de las Políticas Públicas y de los Derechos fundamentales en el Siglo XXI* - Editorial UMSA - Buenos Aires - 2012.

Nesse diapasão, merece reafirmar que no sistema jurídico brasileiro a propriedade está inserida entre os Direitos e garantias fundamentais, previstos no artigo 5º, itens XXII e XXIII da Constituição Federal, condicionado ao cumprimento.

No capítulo II do mesmo diploma legal, ao tratar da política agrícola e fundiária da Reforma Agrária, o constituinte em seu art. 186, assim elencou os requisitos a serem aferidos quanto ao cumprimento da função social da propriedade rural⁷:

“Art. 186 - A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos: I – aproveitamento racional e adequado; II – utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; III – observância das disposições que regulam as relações de trabalho; IV – exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores”.

Do exposto, vê-se que a absoluta propriedade firmada no positivismo romano, à época acolhido pelo revogado Código Civil de 1916, cedeu lugar a uma propriedade menos individualista, focada em valores supremos de uma sociedade fraterna e pluralista, na qual, além da sócio/econômica foi acrescida uma nova função, a ambiental, antes relegada a segundo plano pelo legislador pátrio que a tratava de forma tímida, alheia ao registro do imóvel ao qual se achava adligada, salvo a averbação de reserva legal, prevista no artigo 37 do revogado código florestal.

Recepcionada pelo Código Civil Brasileiro de 2002, assim passou a ser tratada a propriedade em sua função sócio/econômica/ambiental:

"O direito de propriedade deve ser exercitado 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 patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas" (CC, art. 1.228, § 1º)

⁷ Artigo 186º, Capítulo II da Constituição Federal.

Esse reconhecimento civil e outros previstos em esparsas e/ou especiais legislações estão alicerçados nos seguintes dispositivos constitucionais:

Art. 5º, XXII e XXIII - "É garantido o direito de propriedade; a propriedade atenderá à sua função social";

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 o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações".

Art. 225, §1º, III e VII - "Para assegurar a efetividade desse direito, incumbe ao Poder Público: [...] definir, em todas as unidades da Federação, espaços territoriais e seus componentes a serem especialmente protegidos, sendo a alteração e a supressão permitidas somente através de lei, vedada qualquer utilização que comprometa a integridade dos atributos que justifiquem sua proteção [...] proteger a fauna e a flora, vedadas, na forma da lei, as práticas que coloquem em risco sua função ecológica, provoquem a extinção de espécies ou submetam os animais à crueldade".

Assim sendo, fácil é concluir que decorridos mais de três séculos, ainda permanece inalterada, bem aplicada ao tema em evidência, a tese de Montesquieu, contida no *L'Esprit des lois*, vol. 3, libro XXVI - Capítulo X, indicando que:

“Assim como os homens renunciaram à comunidade natural, para viver sob a lei dos homens, igualmente renunciaram à comunidade natural dos bens, para viver sob as leis civis. As primeiras lhes deram a liberdade; as segundas a propriedade “Sob o aspecto sociológico, a propriedade é, portanto, um fenômeno histórico.” (MONTESQUIEU, 1758, ed. 2007, s/p.)

Trazendo à colação ensinamentos de Eros Grau, Ex-Ministro do Supremo Tribunal Federal, aprende-se que: “a admissão do princípio da função social (e ambiental) da propriedade tem como consequência básica fazer com que a propriedade seja efetivamente exercida para

beneficiar a coletividade e meio ambiente (aspecto positivo), >>não bastando apenas que não seja exercida em prejuízo de terceiros ou da qualidade ambiental<< (aspecto negativo)".⁸

Do aprendido, não se pode olvidar de que função social e ambiental não se limita a fazer tudo o que não prejudique a coletividade e o meio ambiente, sintonizado assim aos princípios da **(NÃO MALEFICÊNCIA)**; ao reverso, sua função vai muito além dessa assertiva, pois pode impor ao proprietário do imóvel atitudes positivas **(BENEFICÊNCIA)** E negativas **(NÃO MALEFICÊNCIA)**, no exercício do seu direito real de propriedade, a fim de que seu constitucional direito seja exercido, respeitando à preservação **(BENEFICÊNCIA)** do meio ambiente.

Neste sentido, o poder Judiciário, conforme se constata, dentre outras, pela decisão do Egrégio. Tribunal de Justiça de São Paulo, assim tem entendido:⁹

"Sem embargo do direito à propriedade, seu uso ficou constitucionalmente condicionado à sua função social. Há, portanto, disposição específica na Constituição estabelecendo condições limitantes ao seu uso. Na medida em que o proprietário queira fazer dela uso antissocial, encontrará vedação na ordem constitucional."

Antes da vigência do Novo Código Florestal, nos Estados de Minas Gerais, São Paulo e outras Unidades Federativas do Sul e do Sudeste, onde ao longo dos anos muito se desmatou, diretrizes gerais das Corregedorias de Justiça das mencionadas Unidades Federativas, já determinam que: *"As áreas definidas como Reserva Florestal Obrigatória deveriam ser inscritas nos Cartórios de Registro de Imóveis das respectivas comarcas."*

Certo é que vigente legislação florestal, desobriga o proprietário rural de proceder com tal averbação atualmente reservada ao pertinente órgão florestal onde o proprietário obrigatoriamente deverá se cadastrar - CAR - Cadastro Ambiental Rural, conforme se extrai do artigo 18, §4º da Lei 12.651/12:

"Art. 18, §4º: 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

⁸ Disponível em www.direitoambiental.adv.br/ambiental (Acesso em 30/06/16 às 23:28hs).

⁹ Disponível em: www.ufrb.edu.br/petagonomia/index acesso em 30/07-16 às 23:31hs.

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.

Em voto da lavra do Eminentíssimo Ministro do Superior Tribunal de Justiça do Brasil, Raul Araújo, Relator do Recurso Especial nº 843.829-MG¹⁰, afirmou ser necessária a prévia averbação de reserva florestal legal na matrícula imobiliária como condição para a retificação de área de imóvel rural e que permanece na lei atual (vigente código florestal) o entendimento de que a reserva legal é inerente ao direito de propriedade ou posse de imóvel rural, sendo delimitada pelo princípio da função social e ambiental da propriedade rural, de acordo com o artigo 186-II, da Constituição Federal.

Da mesma forma, apontou que na Lei dos Registros Públicos havia previsão de averbação da área de reserva legal, de acordo com o artigo 167-II, nº 22 e com artigo 176, § 1º, I e II, nº 3, “a”.

Assim, tendo em vista o contexto das normas que regem a matéria, o Relator entendeu que uma interpretação literal do artigo 16, § 8º, da Lei nº 4.771/65, norma tida por violada, poderia conduzir a uma interpretação contrária à finalidade das normas mencionadas.

Posto isto, o relator concluiu que o Recurso Especial deve ser provido “para determinar que sejam adotados, no processo relativo ao pedido de retificação de área, concomitantemente, medidas e procedimentos necessários à constituição de área de reserva florestal do imóvel objeto do pedido, como condição para retificação de sua área”.

Em contra pronto, com a devida vênia o autor desta investigação em artigo denominado: *Quando deverá ocorrer averbação de reserva legal no registro de imóveis*, revela o que se passa na região amazônica, sobre a questão em debate.¹¹

No tocante aos imóveis urbanos, cuja definição é fornecida por Lei Orgânica Municipal, mesmo não sendo tema central desta investigação, notório é que na maioria dos municípios brasileiros, os proprietários de imóveis e/ou representantes dos Poderes Legislativos e Executivos promovem a urbanização de seus municípios em total desrespeito a dispositivos ambientais, consubstanciando evidente causa de prejuízo ao meio ambiente.

¹⁰ Disponível no BE 4519, site <http://www.irib.org.br>.

¹¹ Sobre o tema, está disponível em: <http://www.irib.org.br>.

Neste cenário, buscar-se-á analisar se o registro de imóveis competente tem instrumentalidade suficiente para dar publicidade ao cumprimento da função socioambiental nos imóveis urbanos, cuja definição, hodiernamente, é polêmica, já que condomínios urbanos são edificadas em áreas rurais, sob o império da lei municipal que os autoriza. Portanto, quanto aos critérios de identificação definidos pela sua localização geográfica ou pela sua finalidade, necessário será pesquisar se no âmbito do Registro de Imóveis é possível se certificar da legitimidade dos documentos apresentados de cunho protetivo ambiental (**PRECAUÇÃO**).

Oportuno se faz, ainda, analisar se os dispositivos de preservação ambiental da legislação municipal são cumpridos e levados a registro ou averbação no Serviço Registral (Cartório) competente, e, se estes dispõem de meios eficazes na averiguação da veracidade da efetiva proteção.

Sabe-se que os órgãos governamentais, responsáveis pela Governança da Terra e gestão ambiental IMA, não estão interconectados, quer seja no âmbito Federal, Estadual e/ou municipal e nem mesmo com os demais órgãos, os quais, em muitos casos, em face da excessiva e confusa legislação desenvolvem idênticas, porém isoladas atividades.¹²

Dentre as normas específicas, disciplinando a matéria, destaca-se a Lei 6.938/81, criadora do SISNAMA - Sistema Nacional do Meio Ambiente – que por força de seu artigo 6º tem por objetivo integrar os órgãos e entidades da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios, bem como as fundações instituídas pelo Poder Público, responsáveis pela proteção e melhoria da qualidade ambiental.

Com o mesmo objetivo, foi promulgada a Lei 10.650/03, facultando ao público acessar o banco de dados contendo informações ambientais existentes em todos os órgãos e entidades integrantes do SISNAMA, assim reza seu art. 2º:

“Os órgãos e entidades da Administração Pública, direta, indireta e fundacional, integrantes do SISNAMA, ficam obrigados a permitir o acesso público aos documentos, expedientes e processos administrativos que tratem de matéria ambiental e a fornecer todas as informações ambientais que estejam sob sua guarda, em meio escrito, visual, sonoro ou eletrônico”.

¹² Site: <http://www.governancadaterra.com.br>, alimentado pelo Instituto de Economia da Universidade de Campinas (UNICAMP).

Assim como propõe o SINTER - Sistema Integrado Territorial, instituído pelo novo Decreto 8.764/16, acredita-se que Lei 10.650/03 veio com o propósito centralizar em um só banco de dados as informações relativas ao meio ambiente brasileiro.

Todavia, conforme acontece com muitas normas jurídicas no Brasil com o SISNAMA o objetivo da lei permanece inaplicado.

Se aplicação tivesse, somando-se ao SINTER, criar-se-ia um cadastro multifinalitário, integrado Sistema Registral Brasileiro.

Disponibilizar um confiável banco de dados dos citados institutos ao Oficial registrador de Imóveis, através de meios eletrônicos e/ou assemelhados poderia ser uma forma correta de publicizar seus conteúdos, mas o que se ouve de seus representantes, em visita às suas respectivas oficinas de trabalho é o seguinte “Se expusermos o conteúdo de nossos arquivos, certamente haverá uma convulsão social, pois, a verificação revelará que em grande parte eles são falsificados”.

O defeito maior como se constata, está na fonte e a cumprir o princípio da transparência e da publicidade revelar-se-á que somente com uma transformação radical, dotando referidos institutos e ou órgãos de infraestrutura e capacitação profissional, poder-se-á atingir o desejado fim.

Na esteira dessa busca de aperfeiçoamento, vislumbra-se a possibilidade de utilizar a publicidade e a eficiência constitucionalmente desempenhada pelo Oficial Registrador de Imóveis, através de averbações nas respectivas matrículas dos imóveis, na precaução, também para a preservação do meio ambiente, conforme aliás, se lê em *Expert's Corner Report*, denominado “El Registro de la Propiedad y Mercantil como instrumento al servicio de la sostenibilidad (O Registro da Propriedade e do Mercantil como instrumento ao serviço da sustentabilidade – tradução livre),”¹³ realizado pelo Colégio de Registradores da Espanha para a Agência Europeia de Meio Ambiente.

Razão maior para que se cumpra esse pretendido fim encontra-se guarida na estrutura do sistema registral brasileiro que e já se encontra desenvolvida eletronicamente nos termos do Provimento 47/2015, editado pelo Conselho Nacional de Justiça, podendo imediatamente, se alimentado pelos distintos institutos e órgãos ambientais, dar cumprimento ao que se propõe a Lei 10.650/03, a qual por motivos inexplicáveis, permanece inaplicada há mais de 13 anos.

¹³ *Expert's Corner Report* publicado em 01/10/2002, denominado “El Registro de la Propiedad y Mercantil como instrumento al servicio de la sostenibilidad”. Escrito pelo Colégio de Registradores da Espanha para a Agência Europeia de Meio Ambiente. Disponível em: <http://fm.2registropira.com.br/plugins/filemanager/files/doutrinas/ri/>. Acesso em 30/03/13 às 23:41hs.

Assim procedendo, por razões óbvias, reduzido seriam os custos, objetivando disponibilizar à populações as informações ambientais contidas nos bancos de dados dos institutos e órgãos governamentais, o fazendo através do Registro de Imóveis, obedecendo-se assim aos princípios da transparência, da publicitação e da concentração nas respectivas matrículas dos imóveis referente aos atos por eles praticados.

É bom lembrar que a proposta desta investigação, em última análise, visa tutelar o meio ambiente através da averbação dos gravames criados pelos institutos e órgãos ambientais através do Registro imobiliários, sem, contudo, desprezar o cumprimento da necessária função sócio/econômica da propriedade e da posse, responsáveis pela sobrevivência humana, em face das transações comerciais geradoras de divisas para o país.

Considerações Finais

Entretanto o que se propôs até aqui, reconhece-se que o maior de todos os desafios, em um mundo globalizado, apontado pela Ministra Elena I. Highton, da Suprema Corte Argentina é estabelecer o equilíbrio entre todas as funções da propriedade, notadamente, quando ela assim preleciona: “se reconhece que na economia de mercado há prioridades econômicas que se colocam acima das normas jurídicas ou dos valores que a consagram (p. 10, 2005)”.

A bem da verdade, quando a Lei imperial sobrepõe ao império da Lei, necessário se faz refletir sobre a função social do Registrador de imóveis neste contexto a responder as exigências de se proteger o meio ambiente , o fazendo , ratificando o que já se falou em linhas anteriores através de averbações nas respectivas matrículas imobiliárias dos gravames impostos pelo poder executivo, o fazendo à luz dos princípios da segurança jurídica e sócio/econômica, mantendo sua vigência neste mundo de mutações constantes, causadas pelos acelerados avanços tecnológicos, onde a norma não o acompanha.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. Câmara dos Deputados. *Projeto de resolução n. 85, de 28 de setembro de 1979*. Aprova o relatório e as conclusões da comissão parlamentar de inquérito destinada a investigar as atividades ligadas ao sistema fundiário em todo território nacional. Brasília: 1979.

BARBOSA, José de Arimateia. *Compra y venta de Propiedad rural: Una abordagem a partir de la amazonía*. Buenos Aires. Editorial UMSA. 2014

CAETANO, Marcelo. As sesmarias no direito luso-brasileiro. In: *Estudos de Direito Civil Brasileiro e Portugueses*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1980.

CASTRO, João Marcos Adede y. *Direito Ambiental*. São Paulo. Memória Jurídica. SP, 2010.

CENEVIVA, Walter. *Lei dos Notários e dos Registradores Comentada*. Ed. Saraiva. SP, 2002.

CAMPILONGO, Celso Fernandes. *Função Social do Notariado*. Ed. Saraiva. SP, 2014.

HAIGHTON, Elena Inês et al. *La función notarial en la comunidad globalizada*. 1ª. Edição. Santa Fé. Rubinzal. Culzoni Editores. 2005

HARVEY, Guillermo M. *Medio ambiente, Protección rural y mercados no tradicionales*. Loyola. 1ª. Edición. Buenos Aires. 1998

HERVÉ, Kempf. *Para salvar el planeta, salir del capitalismo* - 1ª. Ed. Buenos Aires- 2010

FERNANDES, Edésio Et al. *Direito urbanístico: estudos brasileiros e internacionais*- Editora Del Rey. Belo Horizonte – 2006.

FREITAS, Juarez. *Sustentabilidade; direito ao futuro*. Editora Fórum. 2ª. Edição. Belo Horizonte. 2012.

KARÁVAEV, A. *Brasil: pasado y presente del "capitalismo periférico"*. Moscú: Progreso, 1989.

KATCHATUROV, Karen Armenovitch. *A expansão ideológica dos EUA na América Latina: Doutrinas, formas e métodos da propaganda dos EUA*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1980.

LOUREIRO, Violeta Refkalefsky. *A Amazônia no Século XXI - Novas formas de desenvolvimento*. São Paulo - Editora Empório do Livro, 2009

MARTINS, Carla Fabiana Melo. Meio Ambiente Espacial com enfoque jurídico - Letras Jurídicas, 1ª. Ed. São Paulo – 2011.

PERETTI, Enrique. Ambiente e propiedad, 1ª. Edición. Santa fé - Rubinzal Culzoni, 2014.

PINHEIRO, Manuel Duarte. Imobiliário Sustentável. Imo Edições. Edições Periódicas e Multimídia. LTDA. SP. 2014.

RAU, Virgínia. *Sesmarias medievais portuguesas*. Lisboa: Editorial Presença, 1982.

REALE, Miguel. Teoria Tridimensional do Direito — 5ª. Edição - Editora Saraiva - São Paulo, 1994.

RECH, Adir Ubaldo. Pagamento Por Serviços Ambientais: Imperativos jurídicos e ecológicos para a preservação e restauração das matas ciliares. Caxias do Sul. Educs, 2009.

RIBEIRO, Luis Paulo Aliende. Regulação da Função Pública Notarial e de Registro.Ed. Saraiva- SP- 2009.

ROCHA, João Carlos de Carvalho. Política Nacional do Meio Ambiente. Belo Horizonte. Del Rey. 2007.

ROSE, Carol. El Derecho de Propiedad en Clave Interdisciplinaria. Copilado por Lucas Sebastián Grosmán. 1ª. Ed. Buenos Aires. Universidade de Palermo, 2010.

SILVA, Julier Sebastião – Direito Penal e meio ambiente. Cuiabá - Entrelinhas, 2013.

VALLS, Mario Francisco. Derecho ambiental. 3ª. Ed. Buenos Aires. Abeledo Perot – 2016.

VIOLA, E. et.al. 2001. Meio ambiente, desenvolvimento e cidadania: desafios para as Ciências Sociais. São Paulo: Editora Cortez, Florianópolis: Editora UFSC (co-edição).

WERNEK, Mário, et al (Coords). Direito ambiental visto por nós Advogados. Belo Horizonte. 2005.

ZAMUDIO, Teodora. BIOÉTICA - Herramienta de las Políticas Públicas y de los Derechos fundamentales en el Siglo XXI - Editorial UMSA - Buenos Aires - 2012.

ZHOURI, A. & LASCHEFSKI, K. 2010. Desenvolvimento e conflitos ambientais. Belo Horizonte: Editora UFMG.

Outras fontes de consultas:

Recurso Especial nº 843.829-MG (STJ).

Revista Superior de Justiça-Belo Horizonte - Organizadores: Sara Maria Alves Gouveia Bernardes; Cilas Bernardes Rosa; Joaquim José Miranda Júnior.Vol.5. Edições Superiores. Belo Horizonte – 2015.

Sites recomendados:

Registro de Imóveis e Meio Ambiente - Disponível em:
<http://www.registroaracatuba.com.br/conteudo/73> acesso em 20-07-2016 às 23:24hrs.
Disponível em www.direitoambiental.adv.br/ambiental acesso em 21-07-2016 às 22:28hrs.
Acórdão TJ/SP - Disponível em: www.ufrb.edu.br/petagronomia/index acesso em 21-07-2016 às 22:59hs.

Artigo de autoria da registradora Mato-grossense, Maria Aparecida Biachin Pacheco, disponível em <http://irib.org.br/html/encontros-iribprogramação.Php?evento-14>, acesso em 21-07-2016 às 20:17hrs.

Para doutrinas pesquise em:
<http://fm.2registropira.com.br/plugins/filemanager/files/doutrinas/ri/>. Acesso em 21-07-2016 às 23:51hrs.