



REVISTA DE
DIREITO
IMOBILIÁRIO

Ano 47 • vol. 96 • jan.-jun./2024

REVISTA DE DIREITO IMOBILIÁRIO

Ano 47 • vol. 96 • jan.-jun./2024

COORDENAÇÃO EDITORIAL

IVAN JACOPETTI DO LAGO
JÉVERSON LUÍS BOTTEGA

ASSISTENTES DA COORDENAÇÃO EDITORIAL

DANIELA DOS SANTOS LOPES FUZARI
FÁBIO FUZARI

CONSELHO EDITORIAL

Ademar Fioranelli (SP); Adriana Espindola Corrêa (PR); Alexandre Gomes de Pinho (SP); André Villaverde de Araújo (PE); Antonio Rinaldo Filho (SP); Armando Antônio Lotti (RS); Benito Arruñada (Espanha); Carlos Cini Marchionatti (RS); Carlos Fernando Brasil Chaves (SP); Carlos Kennedy da Costa Leite (MG); Celso Fernandes Campilongo (SP); Christiano Cassettari (SP); Cristina Stringari Pasqual (RS); Daniel Lago Rodrigues (SP); Daniela Rosário Rodrigues (SP); Décio Antônio Erpen (RS); Demades Mario Castro (SP); Dominga Teodora Zamudio (Argentina) (*in memoriam*); Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza (RJ); Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento Filho (RJ); Enéas Costa Garcia (SP); Fábio Ribeiro dos Santos (SP); Fátima Nancy Andrighi (DF); Federico Albin (Uruguai); Fernando Pedro Méndez Gonzáles (Espanha); Flávio Tartuce (SP); Francisco Eduardo Loureiro (SP); Francisco José de Almeida Prado Ferraz Costa Junior (SP); Francisco José Rezende dos Santos (MG); Frederico Henrique Viegas de Lima (DF); Gilberto Mendoza Del Maestro (Peru); Helio Lobo Junior (SP); Henrique Ferraz Corrêa de Mello (SP); Hercules Alexandre da Costa Benício (DF); Irene Coppola (Itália); Ivan Jacopetti do Lago (SP); Izaias Gomes Ferro Júnior (SP); Javier Gomes Gálligo (Espanha); João Pedro Lamana Paiva (RS); João Teodoro da Silva (MG); Jorge Renato dos Reis (RS); José Augusto Guimarães Mouteira Guerreiro (Portugal); José de Arimatéia Barbosa (MT); José de Mello Junqueira (SP); José Manoel de Arruda Alvim Netto (SP) (*in memoriam*); Josué Modesto Passos (SP); Kioitsi Chicuta (SP); Leonardo Brandelli (SP); Lorrane Matuszewski Machado (SP); Luciano Benetti Timm (RS); Luciano Dias Bicalho Camargos (MG); Luciano Lopes Passarelli (SP); Lucila Inés Córdoba (Argentina); Luís Paulo Aliende Ribeiro (SP); Luiz Egon Richter (RS); Luiza Fontoura da Cunha Brandelli (SP); Manoel Valente Figueiredo Neto (RS); Marcelo Augusto Santana de Melo (SP); Marcelo Benacchio (SP); Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto (MG); Marcelo Guimarães (MG); Marcelo Terra (SP); Márcio Guerra Serra (SP); Marco Antônio Pasqual (RS); Marco Aurélio Stradiotto de Moraes Ribeiro Sampaio (SP); Marcos Stefani (SP); Maria do Carmo de Rezende Campos Couto (SP); Maria Madalena Rodrigues Teixeira (Portugal); Mario Pazutti Mezzari (RS); Marinho Dembinski Kern (SP); Mauro Bussani (Itália); Melhim Namem Chalhub (RJ); Mônica Vanderleia Alves de Sousa Jardim (Portugal); Mustapha Mekki (França); Naila de Rezende Khuri (SP); Narciso Orlandi Neto (SP); Natália Bastos Bechepeche Antar (ES); Nathalie Blanc (França); Nicolás Nogueyrols Peiró (Espanha); Nicolau Balbino Filho (MG) (*in memoriam*); Otávio Luiz Rodrigues Júnior (SP); Patrícia André de Camargo Ferraz (SP); Patrick Roberto Gasparetto (PR); Paulo de Tarso Sanseverino (DF) (*in memoriam*); Rafael da Cás Maffini (RS); Rafael Domingos Faiardo Vanzella (SP); Rafael Petteffi da Silva (SC); Rebeca Carpi Martín (Espanha); Ricardo Guimarães Kollet (RS); Ricardo Henry Marques Dip (SP); Ricardo Villas Bôas Cueva (DF); Rodrigo Reis Mazzei (ES); Rodrigo Toscano de Brito (PB); Rodrigo Xavier Leonardo (PR); Romain Boffa (França); Roxana Borges (BA); Sebastian Sabene (Argentina); Sérgio Jacomino (SP); Sérgio Llebaria Samper (Espanha); Tânia Mara Ahualli (SP); Tiago Machado Burtet (RS); Ulysses da Silva (SP); Venício Antônio de Paula Salles (SP); Véra Maria Jacob de Fradera (RS); Vitor Frederico Kumpel (SP); Vitúlia Ivone Salvo (Itália); Zeno Veloso (PA) (*in memoriam*).

CONSELHO DE JURISPRUDÊNCIA

Antonio Rinaldo Filho (SP); Daniela Rosário Rodrigues (SP); Carlos Kennedy da Costa Leite (MG); Eduardo Sócrates Castanheira Sarmento Filho (RJ); Herick Berger (SP); Izaias Gomes Ferro Júnior (SP); Leonardo Brandelli (SP); Luciano Lopes Passarelli (SP); Luiz Egon Richter (RS); Luiza Fontoura da Cunha Brandelli (SP); Marcelo Augusto Santana de Melo (SP); Tiago Machado Burtet (RS).

CONSELHO CONSULTIVO

Ademar Fioranelli (SP); Décio Antônio Erpen (RS); Francisco José Rezende dos Santos (MG); Helio Lobo Junior (SP); João Pedro Lamana Paiva (RS); Mario Pazutti Mezzari (RS); Narciso Orlandi Neto (SP); Nicolau Balbino Filho (MG) (*in memoriam*); Ricardo Henry Marques Dip (SP); Sérgio Jacomino (SP).

ISSN 1413-4543

REVISTA DE
**DIREITO
IMOBILIÁRIO**

Ano 47 • vol. 96 • jan.-jun./2024

Coordenação Editorial

IVAN JACOPETTI DO LAGO

JÉVERSON LUÍS BOTTEGA

Publicação Oficial do

Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

Repositório de jurisprudência autorizado pelo
Tribunal Regional Federal da 5ª Região.

THOMSON REUTERS

**REVISTA DOS
TRIBUNAIS™**

REVISTA DE DIREITO IMOBILIÁRIO

Ano 47 • vol. 96 • jan.-jun./2024

Coordenação Editorial

IVAN JACOPETTI DO LAGO
JÉVERSON LUÍS BOTTEGA

Publicação Oficial do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB)

Os colaboradores desta Revista gozam da mais ampla liberdade de opinião e de crítica, cabendo-lhes a responsabilidade das ideias e dos conceitos emitidos em seus trabalhos.

© edição e distribuição da

THOMSON REUTERS BRASIL CONTEÚDO E TECNOLOGIA LTDA.

ALEXANDRE FERREIRA MATTIOLI E JULIANA MAYUMI ONO
Diretores Responsáveis

Av. Dr. Cardoso de Melo, 1855 – 13º andar – Vila Olímpia
CEP 04533-085, São Paulo, SP, Brasil

TODOS OS DIREITOS RESERVADOS. Proibida a reprodução total ou parcial,
por qualquer meio ou processo – Lei 9.610/1998.

CENTRAL DE RELACIONAMENTO THOMSON REUTERS SELO REVISTA DOS TRIBUNAIS
(atendimento, em dias úteis, das 09h às 18h)
Tel. 0800-702-2433

e-mail de atendimento ao consumidor: sacr@thomsonreuters.com
e-mail para submissão dos originais: aval.artigo@thomsonreuters.com
Conheça mais sobre Thomson Reuters: www.thomsonreuters.com.br

Accesse o nosso *eComm*
www.livrariart.com.br

Impresso no Brasil: [06-2024]
Profissional
Fechamento desta edição: [22.04.2024]



DIRETORIA EXECUTIVA

Presidente: Jordan Fabrício Martins (SC)

Vice-Presidente: José de Arimatéia Barbosa (MT)

Secretário-Geral: Miguel Angelo Zanini Ortale (SC)

2º Secretário: Juan Pablo Correa Gossweiler (MS)

Tesoureiro-Geral: George Takeda (SP)

2º Tesoureiro: André Villaverde de Araújo (PE)

Diretora Social: Luisa Helena lung de Lima Bonatto (PA)

CONSELHO DELIBERATIVO

Fabiana Faro de Souza Campos Teixeira (AC); Sérgio Toledo de Albuquerque (AL);
Silvana Martins da Silva Lima (AM); Walber Almeida Apolinário (AP);
Neusa Maria Arize Passos (BA); Helena Jacea Crispino Leite Borges (CE);
Manoel Aristides Sobrinho (DF); Jullius Cesar Wyatt (ES); Igor França Guedes (GO);
Diovani Alencar Santa Bárbara (MA); Luciano Dias Bicalho Camargos (MG);
Rafael Cabral da Costa (MS); Elmucio Jacinto Moreira (MT); Cleomar Carneiro de Moura (PA);
Fernando Meira Trigueiro (PB); Carla Carvalhaes Vidal Lobato Carmo (PE);
Valéria Helena Castro Fernandes de Almeida Silva (PI); Caroline Feliz Sarraf Ferri (PR);
Sérgio Ávila Doria Martins (RJ); Milton Alexandre Sigrist (RO); Rui Barbosa Netto (RN);
Mirly Rodrigues Martins (RR); Cláudio Nunes Grecco (RS); Eduardo Arruda Schroeder (SC);
Estelita Nunes de Oliveira (SE); Flaviano Galhardo (SP); Valdiram Cassimiro da Rocha Silva (TO).

REVISTA DE DIREITO IMOBILIÁRIO

Ano 47 • vol. 96 • jan.-jun./2024

Diretores de Conteúdo e Operações Editoriais

ALEXANDRE FERREIRA MATTIOLI e **JULIANA MAYUMI ONO**

Gerente de Conteúdo

ANDRÉIA R. SCHNEIDER NUNES CARVALHAES

Editorial: Aline Marchesi da Silva, Camilla Sampaio, Karolina de Albuquerque Araújo Martino e Quenia Becker

Estagiários: Aline Pavanelli e João Victor Sales

Produção Editorial e Equipe de Conteúdo Digital

Gerente de Conteúdo

MILISA CRISTINE ROMERA

Especialistas Editoriais: Gabriele Lais Sant'Anna dos Santos e Maria Angélica Leite

Analista de Projetos: Jéssica Viana Bezerra

Analistas de Operações Editoriais: Danielle Castro de Moraes, Mariana Plastino Andrade e Patrícia Melhado Navarra

Analistas de Qualidade Editorial e ProView: Ana Paula Cavalcanti, Gabriel George Martins, Gabriela Cavalcante Lino, Maria Carolina Ferreira, Maria Cristina Lopes Araujo, Rodrigo Araujo e Victória Menezes Pereira

Estagiárias: Beatriz Parise Jatene Castello Branco e Rebeca Crespo Rangel

Capa: Andréa Cristina Pinto Zanardi

Adaptação de capa: Linotec

Líder de Inovações de Conteúdo para Print

CAMILLA FUREGATO DA SILVA

Gerente de Operações e Produção Gráfica

MAURICIO ALVES MONTE

Analista de Produção Gráfica: Jéssica Maria Ferreira Bueno

Diagramação eletrônica: Linotec Fotocomposição e Fitolito Ltda., CNPJ 60.442.175/0001-80

Impressão e encadernação: DEK Comércio e Serviços Ltda., CNPJ 01.036.332/0001-99

SUMÁRIO

DOCTRINA NACIONAL

TEMAS DIVERSOS

- Intervenção minerária na propriedade imobiliária: a consolidação das ações de rendas e danos e de constituição de servidão mineral
Mining intervention in real estate: the setting of the damage actions and the constitution of mineral easement actions
GIOVANNA OLIVEIRA CARVALHO e OTÁVIO VILELA 15
- Ocupação de bens públicos por grupo de pessoas vulneráveis e o procedimento de mediação em conflito de posse para efetivação do direito à moradia digna como direito da personalidade
Occupation of public property by a group of vulnerable individuals and the possession conflict mediation procedure for the realization of the right to decent housing as a right of personality
MARCELO NEGRI SOARES, CLEIDE APARECIDA GOMES RODRIGUES FERMENTÃO e CARINE ALFAMA LIMA TOKUMI 39

REGISTRO DE IMÓVEIS E ASPECTOS ECONÔMICOS

- O *Centro Registral Antiblanqueo* (CRAB) espanhol como modelo para aperfeiçoamento da participação de registradores brasileiros no sistema de prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo
The Spanish Centro Registral Antiblanqueo (CRAB) as a model for enhancing the role of registrars in anti-money laundering and terrorism financing system
CAROLINE FELIZ SARRAF FERRI e RAFAEL BRUM MIRON 65
- Cédula de Crédito Rural e o agronegócio
Rural Credit Certificate and the agribusiness
IZAIAS GOMES FERRO JÚNIOR e LEANDRO SARAI 103

As operações <i>sale and leaseback</i> e os aspectos registrais <i>The sale and leaseback operations and registration aspects</i> PAULO AUGUSTO RORIZ DE AMORIM MARQUES.....	139
O registro de imóvel e sua contribuição para o desenvolvimento humano e econômico <i>Real state registration and its contribution to human and economic development</i> RAFAEL CAVALCANTE CRUZ	153
"Permuta física" e "permuta financeira": uma análise sob a ótica do proprietário do terreno <i>Land barter agreement and profit-sharing land barter agreement: evaluation from the landowner's point of view</i> RODRIGO VARINI MUTTI e ANA LARISSA DA ROSA PEREIRA	177

REGISTRO E AVERBAÇÃO

Outros negócios jurídicos reais e a taxatividade do rol do art. 167, I, da Lei 6.015/1973 <i>Other in rem legal business and the taxativity of the article 167, item I, of Brazilian Public Registry Law</i> CARLOS EDUARDO ALMEIDA MARTINS DE ANDRADE.....	205
Registro de imóveis e tutela do meio ambiente: da averbação do Cadastro Ambiental Rural (CAR) <i>Property registration and environmental guardianship: recording of the rural environmental registration (CAR)</i> JEAN MALLMANN, JOSÉ DE ARIMATÉIA BARBOSA e MARIA TEREZA UILLE GOMES	229

ASPECTOS SUCESSÓRIOS

A publicidade do testamento e a proteção de dados pessoais: breves considerações sobre atividade notarial e liberdade testamentária <i>The publicity of testament and the personal data protection: brief considerations on notarial activity and testamentary freedom</i> LUIS HENRIQUE DE MENEZES ACIOLY e JÉSSICA HIND RIBEIRO COSTA	265
Direito sucessório e Registro de Imóveis: uma análise principiológica da prática registral imobiliária <i>Inheritance law and land registry: a principiological analysis of the property registry praxis</i> RODRIGO DA SILVA SCHNEIDER.....	293

CONDOMÍNIO E MULTIPROPRIEDADE

- Condomínio e suas espécies: o eterno tema da atualidade
Condominium and its species: the eternal theme of today
FERNANDO KEUTENEDJIAN MADY 315
- A multipropriedade e o seu tratamento no direito notarial e registral
Multiproperty and its treatment in notary and registry law
VALESTAN MILHOMEM DA COSTA 355

DOCTRINA INTERNACIONAL

- O emparcelamento rural simples e a sua relevância registral – algumas notas
Rural land reparceling and its relevance to land registry – some notes
MADALENA TEIXEIRA 383

JURISPRUDÊNCIA COMENTADA

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

- Admitido o Incidente de Assunção de Competência que estabelece quatro teses relativas ao direito de acesso à informação no Direito Ambiental, dever de transparência, possibilidade de registro das informações em cartório e a atuação do Ministério Público em tais questões.
LUCAS FOGAÇA 397

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

- Impugnação do titular do domínio do imóvel impede usucapião extrajudicial.
MARIA LAURA DE SOUZA COUTINHO 409

NORMAS DE PUBLICAÇÃO PARA AUTORES DE COLABORAÇÃO AUTORA INÉDITA 413

REGISTRO DE IMÓVEIS E TUTELA DO MEIO AMBIENTE: DA AVERBAÇÃO DO CADASTRO AMBIENTAL RURAL (CAR)

*PROPERTY REGISTRATION AND ENVIRONMENTAL GUARDIANSHIP:
RECORDING OF THE RURAL ENVIRONMENTAL REGISTRATION (CAR)*

JEAN MALLMANN

Mestre em Direito pela UniFG e Mestre em Direito das Relações Internacionais pela UDE, no Uruguai. Especialista em Direito Notarial e Registral, Constitucional, Tributário e Processual Civil. Bacharel em Direito. Doutorando em Direito pela IDP. Doutorando em Território, Ambiente e Sociedade pela UcSal; e aluno do curso intensivo do Doutorado em Direito Civil da UBA, na Argentina. Mestrando em Políticas Sociais e Cidadania pela UcSal. Professor de graduação e pós-graduação em Direito. Oficial de Registro. jkmallmann@gmail.com

JOSÉ DE ARIMATÉIA BARBOSA

Pós-doutor em Direito de Propriedade pela UniMe, na Itália; e Pós-Doutor em Direito das Coisas pela UC, em Portugal. Doutor em Ciências Jurídicas e Sociais pela UMSA, na Argentina. Especialista em Direito Público, Civil, Processual Civil e Notarial e Registral. Bacharel em Direito. Vice-presidente do IRIB. Professor de Pós-Graduação em Direito. Oficial de Registro. josearimateiabarbosa@gmail.com

MARIA TEREZA UILLE GOMES

Doutora em Sociologia pela UFPR. Mestre em Educação pela PUC/PR. Especialista em Direito Processual Penal e Administrativo. Bacharel em Direito. Pós-doutoranda em Direito pela UFPR. Professora de pós-graduação em Direito. Ex-conselheira do CNJ. Advogada. uille@me.com

Recebido em: 26.02.2024

Aprovado em: 12.03.2024

ÁREAS DO DIREITO: Imobiliário e Registral; Ambiental

RESUMO: Este artigo trata das normas que disciplinam a inscrição dos imóveis rurais no Cadastro Ambiental Rural (CAR) e sua publicidade no Registro de Imóveis (RI), de acordo com o Código Florestal brasileiro. O objetivo é delinear o procedimento

ABSTRACT: This article deals with the norms that discipline the inscription of rural properties in the Rural Environmental Registry (CAR) and its publication in the Property Registration, according to Brazilian Forest Code. The objective is to outline

registral a ser adotado para fins de averbação desse cadastro na matrícula imobiliária. Para tanto, o artigo analisa os prós e contras da implementação do CAR, a definição de imóveis rurais como seu objeto e sua natureza jurídica. Posteriormente, defende a obrigatoriedade de averbação de seu número de inscrição no RI, bem como descreve as regras quanto à sua qualificação e publicidade. Constatou-se que a criação do CAR possui falhas graves, notadamente em decorrência do mapeamento de áreas ambientais por mera auto-declaração e pela falta de fiscalização dos órgãos competentes, sendo que a averbação do número de inscrição do CAR no RI é imprescindível para a efetiva tutela do meio ambiente, dando cognoscibilidade geral das restrições ambientais aos proprietários e possuidores de imóveis rurais registrados.

PALAVRAS-CHAVE: CAR – Autodeclaração – Fiscalização – Registro de imóveis – Averbação.

the registration procedure to be adopted for the purposes of record this registry in the property registry. To this end, the article analyzes the pros and cons of implementing the CAR, the definition of rural property as its object and its legal nature. Subsequently, it defends the obligation of the endorsement of its inscription number in the Property Registration, as well as describing the rules regarding to its qualification and publicity. It was realized that the creation of CAR has serious failures, especially because of the mapping of environmental areas by mere self-declaration and the lack of inspection by the competent authorities, and the annotation of registration number of CAR in the Property Registration is essential for the effective protection of the environment, giving general awareness of environmental restrictions to owners and possessors of registered rural properties.

KEYWORDS: CAR – Self-declaration – Inspection – Property Registration – Endorsement.

SUMÁRIO: 1. Introdução. 2. Da definição legal de imóveis urbanos e rurais. 3. Natureza jurídica do CAR: cadastro ou registro?. 4. Obrigatoriedade de inscrição de todos os imóveis rurais no CAR. 4.1. Das sanções pela não inscrição do imóvel rural no CAR. 4.2. Cadastro autodeclaratório e os riscos de fraude. 4.3. Responsabilidade civil por danos ambientais e obrigações *propter rem*. 5. Obrigatoriedade de averbação do número de inscrição do CAR na matrícula do registro de imóveis. 5.1. Qualificação registral. 5.2. Forma de publicidade. 5.2.1. Crítica à forma de publicidade e transparência do CAR. 5.2.2. A publicidade do CAR no registro imobiliário. 6. Conclusão. 7. Apêndice. 8. Referências bibliográficas. 9. Jurisprudência.

1. INTRODUÇÃO

A defesa do meio ambiente é alçada constitucionalmente como direito fundamental, princípio da ordem econômica, requisito de cumprimento da função social da propriedade urbana e rural e, bem de uso comum do povo, impondo-se ao poder público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações (arts. 5º; art. 170, VI; 182, § 4º; 186, II; art. 225, *caput*, CF).¹

1. Conforme ementa de decisão do Supremo Tribunal Federal acerca da constitucionalidade de vários dispositivos do Código Florestal: “O meio ambiente assume função dúplice no microsistema jurídico, na medida em que se consubstancia simultaneamente em *direito* e em *dever* dos cidadãos, os quais

Por esse motivo, constitui *competência material comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios*, a proteção do meio ambiente (art. 23, VI, CF).

De igual modo, há *competência concorrente da União, dos Estados e do Distrito Federal* para legislar sobre florestas, caça, pesca, fauna, conservação da natureza, defesa do solo e dos recursos naturais, proteção do meio ambiente e controle da poluição. Nesse caso, compete à União legislar sobre normas gerais e aos Estados e DF, como regra, legislar supletivamente (art. 24, VI e §§ 1º e 2º, CF).

Os *Municípios* também podem legislar sobre questões ambientais, desde que inerentes a assuntos de interesse local; ou para suplementar a legislação federal e a estadual, no que couber. Ademais, as normas ambientais no âmbito local, podem servir para promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, o que também é competência municipal expressa pela Constituição Cidadã (art. 30, I, II e VIII, CF).

A União exerceu sua competência para legislar sobre normas gerais na seara ambiental ao aprovar o vigente Código Florestal², que substituiu o Código Florestal anterior, promulgado durante o regime militar, na década de 1960 (Lei 4.771, de 1965).³

A Lei 12.651, de 2012, portanto, instituiu o atual Código Florestal brasileiro, fixando *normas gerais* sobre a proteção da vegetação, das áreas de Preservação Permanente – APP e das áreas de Reserva Legal – RL; a exploração florestal, o suprimento de matéria-prima florestal, o controle da origem dos produtos florestais e o controle e prevenção dos incêndios florestais.⁴ Seu principal objetivo é, pois, a regulação do *desenvolvimento sustentável do País* (art. 1º-A, parágrafo único).

paralelamente se posicionam, também de forma simultânea, como *credores* e como *devedores* da obrigação de proteção respectiva” (BRASIL, 2018, p. 47, grifo nosso). Nesse sentido, ver STF, ADI 4.902, Plenário, rel. Min. Luiz Fux, j. 28.02.2018, *DJe* 13.08.2019; e ADC 42, Plenário, rel. Min. Luiz Fux, j. 28.02.2018, *DJe* 13.08.2019.

2. A Lei 12.651/2012 não adotou expressamente a nomenclatura “Código Florestal”, diferentemente do que ocorrera com as legislações que a antecederam e por ela foram revogadas. Em razão disso, alguns autores preferem não utilizar tal terminologia, designando a referida norma legal como “Lei de Proteção da Vegetação Nativa”, cuja sigla é “LPVN” (BRANCALION et al., 2016; VILELA, 2021).
3. A primeira legislação denominada de “Código Florestal” no Brasil foi o Decreto 23.793, de 1934, aprovada pelo então presidente Getúlio Vargas durante o período denominado de Governo Provisório. Embora emitido mediante decreto presidencial, tinha força de lei, tendo sido formalmente recepcionado pelas Constituições posteriores e somente revogada pela Lei 4.771, de 1965, durante o governo do presidente Castello Branco.
4. O texto original do art. 1º do Código Florestal enunciava que referida lei teria por finalidade definir “regras gerais sobre a exploração florestal, o suprimento de matéria-prima florestal, o controle da origem dos produtos florestais e o controle e a prevenção dos incêndios florestais”. A então presidente da República, Dilma Roussef, entendeu que o texto aprovado pelo Congresso Nacional não indicava com precisão os parâmetros que norteariam a interpretação e a aplicação da lei. Com efeito, encaminhou-se ao Congresso Nacional a Medida Provisória 571, de 2012, com o intuito de corrigir a apontada falha e enumerar os princípios gerais da lei. Após amplo debate entre os parlamentares da *bancada ruralista*, defensores de menor rigor nos licenciamentos ambientais – os quais posteriormente

MALLMANN, Jean; BARBOSA, José de Arimatéia; GOMES, Maria Tereza Uille.

Registro de imóveis e tutela do meio ambiente: da averbação do Cadastro Ambiental Rural (CAR).

Revista de Direito Imobiliário. vol. 96. ano 47. p. 229-262. São Paulo: Ed. RT, jan.-jun. 2024.

Conforme redação do Código Florestal, o CAR é um

“registro público eletrônico de âmbito nacional, 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 desmatamento.” (art. 29, *caput*).⁵

De sua vez, o § 4º do art. 18 do Código Florestal estabeleceu que “O registro da Reserva Legal no CAR desobriga a averbação no Cartório de Registro de Imóveis”. A norma teve uma dupla consequência: impediu que o Oficial de Registro de Imóveis fiscalizasse a correção da RL e, ao mesmo tempo, retirou a concentração dos atos ambientais a serem publicizados na matrícula imobiliária.

A despeito disso, a legislação de regência dos registros públicos estabelece que todo ato que repercuta nos direitos de propriedade ou em outros direitos reais limitados deve ser noticiado no livro imobiliário (art. 167, II, 5, e art. 246 da Lei 6.015/1973 – LRP c/c art. Art. 54 da Lei 13.097/2015). Assim, como resultado da pesquisa é possível concluir que o número de inscrição no CAR deve ser averbado na matrícula, para que qualquer interessado, de posse de uma certidão do imóvel, possa ter ciência das restrições ambientais que gravam o imóvel, a partir do número do cadastro, mediante pesquisa no sítio eletrônico do CAR.

Quanto ao objetivo da pesquisa, esta será do tipo descritiva e explicativa. Far-se-á o delineamento das principais características do CAR, apontando-se as consequências da falta de transparência deste. Diante disso, apresentar-se-á proposta procedimental para a qualificação e publicização do CAR junto ao Registro de Imóveis, como reforço à segurança jurídica do direito de propriedade.

2. DA DEFINIÇÃO LEGAL DE IMÓVEIS URBANOS E RURAIS

Como veremos agora, no Brasil podemos apontar dois critérios legais utilizados para definir imóveis urbanos e rurais.⁶

passariam a ter um nome mais amigável: *bancada do agronegócio* – e a chamada *bancada verde*, que defendia maior proteção ambiental e sustentabilidade ecológica, a medida provisória foi convertida em lei, com alterações no texto sugerido pela chefe do Executivo. Interessante notar que, em razão do trâmite legislativo, em que se tinha, por um lado, a possibilidade de derrubada do veto presidencial e retorno do texto original do art. 1º e, ao mesmo tempo, o trâmite de uma MP com texto contraditório, como não ocorrer a derrubada do veto, o Código Florestal tem seu primeiro dispositivo legal no art. 1º-A (e não no art. 1º, como é comum). Outrossim, nessa mesma temática, o Supremo Tribunal Federal definiu que “É possível a edição de medidas provisórias tratando sobre matéria ambiental, mas sempre veiculando normas favoráveis ao meio ambiente” (STF, Plenário, ADI 4.717/DF, rel. Min. Cármen Lúcia, j. 05.04.2018, Info 896).

5. Conquanto a lei tenha tratado como “registro público”, O CAR, como o próprio nome enuncia, é um “cadastro público”. Trataremos sobre a diferença entre registro e cadastro na Seção 3 deste artigo.
6. O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) divulgou, no ano de 2023, o estudo denominado *Proposta Metodológica para Classificação dos Espaços do Rural, do Urbano e da Natureza no Brasil*,

MALLMANN, Jean; BARBOSA, José de Arimatéia; GOMES, Maria Tereza Uille.
Registro de imóveis e tutela do meio ambiente: da averbação do Cadastro Ambiental Rural (CAR).
Revista de Direito Imobiliário. vol. 96. ano 47. p. 229-262. São Paulo: Ed. RT, jan.-jun. 2024.

Uma primeira definição leva em conta um *critério geoespacial, topográfico ou de localização*, estabelecendo que seriam imóveis urbanos aqueles que estivessem situados dentro do perímetro urbano, conforme definido pela legislação municipal. De sua vez, os imóveis rurais seriam estabelecidos por exclusão, ou seja, todos aqueles que não se encontrem circunscritos no perímetro urbano fazem parte da zona rural e, assim, ostentariam a condição de imóvel rural.

Na doutrina clássica encontramos a ideia de que a definição dos imóveis como rural ou urbano “é oriunda do direito civil e é encontrada na maioria dos ordenamentos jurídicos, atendendo à *natureza própria dos bens*” (MEDEIROS DE SOUZA, 1985, p. 27, grifo nosso). Nesse sentido, para essa corrente, “os prédios podem ser rurais ou rústicos e urbanos, conforme sua *situação seja dentro ou fora dos limites das cidades, vilas ou povoações*” (FRANZEN DE LIMA, 1960, p. 230).

Esse primeiro critério, aliás, foi adotado pelo texto original do Código Tributário Nacional⁷, ao definir a hipótese de incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e do Imposto Territorial Rural (ITR), os quais incidem sobre imóveis urbanos e rurais, respectivamente. Eis o texto do CTN:

“Art. 29. O imposto, de competência da União, sobre a *propriedade territorial rural* [ITR] tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel por natureza, como definido na lei civil, *localizado fora da zona urbana do Município*.”

Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a *propriedade predial e territorial urbana* [IPTU] tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, *localizado na zona urbana do Município*.” (Grifos nossos).

Quanto ao disposto no CTN, primeiramente, interessante notar que essa mesma normativa determina que:

que visa contribuir para o debate em torno da revisão da classificação desses espaços. O documento, que é uma investigação experimental do IBGE com base nos dados do Censo 2010 e outras fontes de referência, diferencia os espaços do território nacional em *rural, urbano* e insere a *natureza* como uma terceira categoria na classificação. Na proposta, a revisão de conceitos e critérios para apreensão do que é urbano e rural, incluindo uma terceira modalidade, é justificada em razão da necessidade de “[...] acrescentar mais uma categoria espacial que se refere à dimensão da natureza”. Segundo defende o estudo: “Em um país continental como o Brasil, com vastas áreas de florestas, campos, afloramentos rochosos, dunas, mangues, pântanos etc., essa é uma categoria que não pode ser relegada somente como parte do rural” (IBGE, 2023, p. 63, grifo nosso). É de se destacar que este conceito *ternário* ou *tripartite* (urbano, rural e natural) trata-se de proposta de classificação a ser adotada no âmbito da *ciência geográfica*, sendo que na seara da *ciência jurídica*, enquanto não alteradas as normas vigentes, continuar-se-á adotando a classificação normativa, notadamente *binária* ou *bipartite* (urbano e rural), como, inclusive, o faz a própria legislação ambiental, a exemplo do Código Florestal.

7. O Código Tributário Nacional foi aprovado como Lei 5.172, de 1966. Trata-se de lei ordinária, mas que foi recepcionada com *status* de lei complementar desde a Constituição de 1967. Em outras palavras, o CTN é uma lei formalmente ordinária e materialmente complementar.

MALLMANN, Jean; BARBOSA, José de Arimatéia; GOMES, Maria Tereza Uille.

Registro de imóveis e tutela do meio ambiente: da averbação do Cadastro Ambiental Rural (CAR).

Revista de Direito Imobiliário. vol. 96. ano 47. p. 229-262. São Paulo: Ed. RT, jan.-jun. 2024.

“A lei tributária não pode alterar a definição, o conteúdo e o alcance de institutos, conceitos e formas de direito privado, utilizados, expressa ou implicitamente, pela Constituição Federal, pelas Constituições dos Estados, ou pelas Leis Orgânicas do Distrito Federal ou dos Municípios, para definir ou limitar competências tributárias.” (art. 110) (grifos nossos).

Desse modo, ainda que a lei tributária estabelecesse a ocorrência do fato imponible dos tributos tendo por critério a *localização do imóvel*, esta não poderia alterar a definição de imóvel urbano e rural dada pela legislação civil, por expressa vedação do próprio CTN.

Ocorre que, antes mesmo da entrada em vigor do CTN, em 1967, o legislador federal, por meio do Decreto-Lei 57/1966, igualmente recebido pela Carta Maior como lei complementar, por também versar sobre normas gerais de direito tributário, particularmente sobre IPTU e ITR, entendeu por consolidar a prevalência do critério da *destinação econômica* ou *finalidade* do bem sobre o da localização.⁸⁻⁹

Eis a redação emprestada ao art. 15 do referido decreto-lei, *in verbis*:

“Art. 15. O disposto no art. 32 da Lei 5.172, de 25 de outubro de 1966, não abrange o imóvel de que, comprovadamente, seja utilizado em exploração extrativa vegetal, agrícola, pecuária ou agro-industrial, incidindo assim, sobre o mesmo, o ITR e demais tributos com o mesmo cobrados.”

Assim, ao entrar em vigor, em 1967, o CTN já contemplava a alteração supra, modificando a interpretação dada ao seu art. 32.

O critério finalístico para definir os imóveis rurais, também já estava presente no sistema jurídico brasileiro, antes mesmo de a legislação tributária se aventurar a regular o tema, haja vista que o Estatuto da Terra (Lei 4.504, de 1954) estabelecia que:

“Art. 4º. Para os efeitos desta Lei, definem-se:

I – “Imóvel rural”, o prédio rústico, de área contínua, *qualquer que seja a sua localização*, que se *destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial*, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada; (...).” (Grifos nossos).

Semelhante definição foi mantida em legislação promulgada quase 4 (quatro) décadas depois do advento do Estatuto da Terra: a Lei da Reforma Agrária (Lei 8.629), datada do ano de 1993, ratificou o conceito da norma agrarista, sem nenhuma modificação de fundo:

8. Nesse sentido: STJ, Resp 472.628/RS, 2ª T., rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 17.08.2004, *DJe* 27.09.2004; e AgRg no REsp 679.173/SC, 1ª T., rel. Min. Denise Arruda, j. 11.09.2007, *DJe* 18.10.2007.
9. O tema foi pacificado, conforme tese aprovada pelo Superior Tribunal de Justiça, qual seja: “Não incide IPTU, mas ITR, sobre imóvel localizado na área urbana do Município, desde que comprovadamente utilizado em exploração extrativa, vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial (art. 15 do DL 57/1966)” (STJ, 1ª Seção, REsp 1.112.646/SP, rel. Min. Herman Benjamin, j. 26.08.2009, Recurso Repetitivo – Tema 174 – Edição 55 da Jurisprudência em Teses do STJ).

MALLMANN, Jean; BARBOSA, José de Arimatéia; GOMES, Maria Tereza Uille.

Registro de imóveis e tutela do meio ambiente: da averbação do Cadastro Ambiental Rural (CAR).

Revista de Direito Imobiliário. vol. 96. ano 47. p. 229-262. São Paulo: Ed. RT, jan.-jun. 2024.

“Art. 4º. Para os efeitos desta lei, conceituam-se:

I – Imóvel rural, o prédio rústico de área contínua, *qualquer que seja a sua localização, que se destine ou possa se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa, vegetal, florestal ou agroindustrial.*” (Grifos nossos).

Conclusão: a legislação brasileira adota o critério da *destinação econômica* ou da *finalidade*, para definir imóveis rurais e, por conseguinte, os urbanos. Assim, “imóvel rural” é aquele que possui finalidade agrária (agrícola, pecuária, extrativa, vegetal, florestal ou agroindustrial); enquanto que “imóvel urbano” é aquele que possui finalidade citadina (residencial, comercial ou industrial).¹⁰

Assim, por exemplo, um imóvel que esteja situado dentro de uma cidade, isto é, dentro do perímetro urbano estabelecido pela legislação municipal, mas que tenha destinação agrícola ou pecuária, será um *imóvel rural*. E, no caso de um imóvel localizado na zona rural, mas que sirva de área industrial, por exemplo, juridicamente será considerado *imóvel urbano*.¹¹

10. De acordo com a Nota Técnica 02/2016 do Incra, o município possui competência para delimitar o zoneamento municipal para fins urbanos, isto é, compete ao poder público municipal estabelecer o *perímetro urbano*, terminologia que designa gênero, independentemente das denominações empregadas na legislação local, nele compreendidas as seguintes espécies: a *zona urbana*, a *zona de expansão urbana*, a *zona urbanizável* e as *zonas especiais de interesse social – Zeis*. Por esse documento oficial, a autarquia federal reconheceu que, com o advento da Constituição Federal de 1988, a definição do ordenamento territorial dentro de cada unidade federativa compete ao respectivo município, o qual tem o poder de definir o zoneamento municipal. Com efeito, a descaracterização do solo rural para fins urbanos (*urbanização*), independe de prévia audiência ou autorização do Incra, o qual apenas deverá realizar as alterações cadastrais pertinentes após a prática dos atos registrares respectivos, ou seja, cancelando os cadastros imobiliários rurais (INCRA, 2016). Na prática, o posicionamento do Incra simplificou esse procedimento, dando interpretação restritiva e conforme à Constituição ao art. 53 da Lei 6.766/1979 (Lei de Parcelamento do Solo), cujo enunciado normativo é anterior a 1988. Assim, para que se realize a averbação de descaracterização do imóvel rural para urbano perante o Registro de Imóveis, basta a apresentação de certidão oficial emitida pela municipalidade informando que o imóvel se encontra dentro do perímetro urbano definido pela legislação municipal, sendo desnecessária qualquer manifestação do Incra (INCRA, 2016). Para um aprofundamento no assunto, ver BEURLIN, 2017.
11. Importante esclarecer que, no caso do IPTU, o CTN exige que o imóvel esteja localizado na *zona urbana*, assim definida na lei municipal, bem como observe o requisito mínimo da existência de pelo menos dois melhoramentos, construídos ou mantidos pelo Poder Público, indicados no § 1º do art. 32 (meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais; abastecimento de água; sistema de esgotos sanitários; rede de iluminação pública; escola primária ou posto de saúde). Também poderá haver incidência do IPTU nas *zonas urbanizáveis* e nas *zonas de expansão urbana* (art. 32, § 1º), caso em que a incidência do imposto não está condicionada à existência dos melhoramentos exigidos para os imóveis situados na zona urbana (Súmula 626 do STJ). Em qualquer caso, mesmo que não haja fato gerador de IPTU, se o imóvel, localizado na zona rural – portanto, fora do perímetro urbano –, tiver destinação urbana, é direito subjetivo do proprietário ou possuidor cadastrá-lo como tal, junto ao órgão competente (prefeitura municipal e Receita Federal).

MALLMANN, Jean; BARBOSA, José de Arimatéia; GOMES, Maria Tereza Uille.

Registro de imóveis e tutela do meio ambiente: da averbação do Cadastro Ambiental Rural (CAR).

Revista de Direito Imobiliário. vol. 96. ano 47. p. 229-262. São Paulo: Ed. RT, jan.-jun. 2024.

Diante dessa definição, por óbvio, os cadastros imobiliários rurais – a exemplo do CAR – vincular-se-ão aos imóveis rurais; e, conseqüentemente, os cadastros imobiliários urbanos, aos imóveis urbanos.

3. NATUREZA JURÍDICA DO CAR: CADASTRO OU REGISTRO?

Consoante a redação do art. 29 do Código Florestal, o CAR é um *registro público*. A despeito da literalidade do preceptivo legal, será que podemos afirmar que este se enquadra nessa categoria?

A palavra “cadastro” vem do latim medieval “capistratum”, que passou para a língua italiana com o nome de “catasto”. Na língua portuguesa, o vocábulo significa censo, inscrição administrativa para efeito tributário ou administrativo (ALMEIDA, 1982).

De sua vez, a etimologia ou origem da palavra “registro” (português brasileiro) ou “registro” (português de Portugal)¹² também advém do latim, do termo “regestu”, “registrado”; de “regerere” ou “registrum”, que significa transcrever (MACHADO, 1987; OLIVEIRA, OLIVEIRA, 2003).

O *cadastro* convém para finalidades de gestão territorial, servindo de instrumento para administração pública em todos os níveis. Já o *registro* não tem essa missão. O registro define os direitos de um determinado imóvel (AUGUSTO et al., 2012).

A diferença entre o cadastro e o registro é teleológica.

O *cadastro imobiliário* tem finalidades de suporte às políticas públicas, avaliação de preços praticados no mercado, produção de dados estatísticos para fundamentar políticas de gestão territorial, além das funções tradicionais de instrumento de arrecadação de impostos (BENATTI et al., 2018), centrando-se na constituição de um inventário territorial oficial e sistemático, embasado no levantamento dos limites de cada parcela (CUNHA et al., 2010).

Já o *registro de imóveis* tem por finalidade a definição dos direitos sobre bens imóveis, de modo que a sua função primacial é garantir a titularidade da propriedade e dos direitos reais e proporcionar informações seguras acerca da situação jurídica de bens e direitos de caráter privado, mediante o processo técnico de publicidade registral, instituído para que a sociedade possa intercambiar bens e direitos com segurança jurídica, garantia e previsibilidade (JACOMINO, 2016).

A Federação Internacional de Geomensores – FIG (1995) define o cadastro como um sistema de informações de um território, usando como unidade a parcela territorial, baseada na sua descrição geométrica ligada a informações de interesse legal, fiscal, de gestão pública do território, imobiliário e ambiental, entre outros – que, para fins de controle da Administração Pública, recebem uma identificação numérica inequívoca.

“Um sistema cadastral contendo informações sobre os imóveis, os proprietários e o uso e ocupação do solo pode ser utilizado como ferramenta de planejamento e monitoramento

12. “Registro” advém do latim medieval *registrum*. “Registo” advém do latim tardio *regesta* (ROCHA, 2012).

na medida em que permite responder a questões sobre *quem* são os ocupantes, quais suas potencialidades, necessidades e ações ambientais; *o que* está ocorrendo no local, indicando os tipos de ocupação que existem no território (residencial, comercial, industrial, agricultura, institucional, turístico), informando sobre o padrão econômico local, o potencial de degradação ambiental, as tendências de ocupação ou abandono e a relação entre o uso e ocupação do solo e a aptidão agrícola local; *quando* determinadas ações são realizadas, demonstrando tendências de ocupação, degradação ambiental e, principalmente, possibilitando o monitoramento e a identificação de autores de crimes ambientais; *onde* é necessária a intervenção imediata das instituições públicas para evitar a degradação socioambiental, implantar políticas públicas com mais eficiência e reordenar a ocupação de uma determinada área.” (LASKOS, 2016, p. 190-191, grifo do autor).

Enquanto o *cadastro dos imóveis* tem como papel a medição e o georreferenciamento, o exame da situação física do bem imóvel, a determinação dos limites e a facilitação dos atos jurídicos, o *registro de imóveis* é caracterizado pela publicidade das informações, salvaguarda de direitos, garantia da fé pública, prova dos atos jurídicos, informação atualizada e segurança jurídica (LAVADENZ, 2017).

A existência do *cadastro imobiliário* formata, pois, informações que permitem à Administração realizar a gestão fundiária do território e da população, possibilitando a realização de políticas públicas necessárias para a consecução de programas de governo, bem como a implementação de certos direitos. O *registro imobiliário*, de outro lado, consiste numa inscrição bem mais “forte”, quando comparado com o mero cadastro, de maneira que aquele é objeto de prévia análise e operacionalização por profissional do direito, enquanto este prescinde de uma análise técnico-jurídica prévia para se constituir (PEREIRA, 2023).

Em síntese, podemos afirmar que o *cadastro imobiliário* é vocacionado à gestão territorial para fins de políticas públicas (fundiárias, fiscais, ambientais, patrimoniais etc.); ao passo que o *registro imobiliário* serve para a definição de direitos sobre bens imóveis.

Diante das diferenças existentes, não pode uma atividade – qual seja, a do cadastro – assimilar o registro de imóveis, subordinando-o como uma parte integrante do próprio cadastro, assim como não tem cabimento algum que o registro de imóveis absorva funções do cadastro como uma das suas finalidades (JACOMINO, 2000).

Em que pese as diferentes finalidades, o cadastro e o registro não são institutos antagônicos; pelo contrário, são complementares, de modo que “o *cadastro* proporciona ao registro *substância física*, e o *registro* ao cadastro, *substância jurídica*, numa verdadeira interconexão” (ARIMATÉIA BARBOSA, 2022, p. 31, grifo nosso). Esse intercâmbio de informações permite a melhoria na descrição da realidade legal e geométrica dos imóveis, além de minimizar a duplicidade ou inconsistência dos dados (VICTORINO et al., 2015).

É de se ressaltar que, conforme vimos, embora a lei tenha se utilizado da terminologia “registro público” ao descrever o CAR, ele é, na verdade, um “cadastro”. O CAR é um indicador censitário de todos os prédios rústicos do Brasil, públicos e privados, e sua *finalidade* é a de catalogar as áreas de proteção de vegetação e de interesse ambiental, ou seja, de munir a Administração Pública de informações para a gestão e governança territorial, especificamente na seara do meio ambiente.

O CAR não estabelece direito dominial sobre o imóvel, o que é atividade exclusiva do registro imobiliário, praticado e controlado pelos cartórios de Registro de Imóveis. A finalidade do CAR é de coleta informacional, censitária e estratégica na seara ambiental, cumprindo, pois, papel de *cadastro imobiliário*.

4. OBRIGATORIEDADE DE INSCRIÇÃO DE TODOS OS IMÓVEIS RURAIS NO CAR

4.1. Das sanções pela não inscrição do imóvel rural no CAR

Conforme dispõe o Código Florestal, a inscrição no CAR é obrigatória e por prazo indeterminado para todos os imóveis rurais, independentemente da natureza da ocupação. Ou seja, devem ser cadastrados tanto os imóveis objeto de *propriedade* como também de *posse* (art. 29, § 3º), sendo o recibo do CAR apto a comprovar a regularidade ambiental do imóvel, em seu aspecto formal (art. 59, §§ 9º e 10).

Calha frisar, ademais, que a inscrição no CAR é obrigatória para a obtenção de crédito rural pelo produtor, ou seja, os financiamentos bancários dependem do cadastramento ambiental. Outrossim, o CAR também constitui pré-requisito para que o proprietário ou possuidor possa aderir ao Programa de Regularização Ambiental (PRA), essencial para que os produtores rurais não sofram penalidades por descumprimento da legislação (BALBINO et al., 2020).

Sabendo que a atividade rural, especialmente aquela de maior porte, desenvolvida pelo *agronegócio*¹³, é fomentada por meio de créditos fornecidos por bancos e outras instituições financeiras, muitas vezes subvencionados mediante dotação orçamentária pública

13. O conceito de agronegócio ou *agribusiness* surge no final da década de 1950 e começa a se firmar somente na década de 1960, nos Estados Unidos da América. A expressão foi cunhada por John Davis e Ray Goldberg, em estudo publicado pela Universidade de Harvard sob o título *A concept of agribusiness*. Os autores analisaram a mudança de perspectiva da atividade agrária norte-americana, notadamente diante da integração das cadeias produtivas, o fortalecimento econômico dos produtores e a redução da atividade agropecuária e extrativista como mero meio de subsistência familiar, passando a compor grandes indústrias e comércios (DAVIS; GOLDBERG, 1957). No Brasil, conquanto os *commodities* agrícolas constituam desde sempre proeminente produto consumido e exportado em nosso país, o termo “agronegócio” apenas se notabilizou recentemente, em razão de fortes campanhas publicitárias, sendo a mais conhecida a publicidade intitulada “Agro: a Indústria-Riqueza do Brasil”, veiculada desde 2017 e que tem como *slogan* “Agro é Pop, Agro é Tech, Agro é tudo”. A propagação da marca “agronegócio” alçou o que antes era apenas uma expressão interna do setor, a um verdadeiro neologismo popular. Na prática, a mudança de fundo se deu no ideário da sociedade brasileira, alterando não só o nome das coisas, mas a própria perspectiva pela qual se passa a debater questões importantes e que são trasladadas para um viés mais favorável aos empresários-produtores rurais e, em certa medida, menos para a temática ambiental, de povos indígenas, quilombolas, comunidades tradicionais etc. Temáticas como a desigualdade na divisão de terras em latifúndios e maiores exigências ambientais para proprietários de grandes glebas, passam a ser secundários quando algo é *pop, tech e tudo* mais! No âmbito político-partidário, vale notar que, até mesmo a antiga “bancada ruralista”, por vezes contestada nos noticiários da mídia hegemônica, e quase sempre tida como antagonista de organizações de proteção ao meio ambiente, passou a ser denominada de “bancada do agronegócio” ou de forma mais singela apenas de “bancada do agro”.

(v.g., recursos do BNDES, repasses oficiais para instituições financeiras públicas, seguros rurais e programas governamentais como o Plano Safra, entre outros), o legislador fixou uma sanção pecuniária para os produtores que deixem de cadastrar os seus imóveis no CAR.

Dispõe o art. 78-A que “Após 31 de dezembro de 2017, as instituições financeiras só concederão crédito agrícola, em qualquer de suas modalidades, para proprietários de imóveis rurais que estejam inscritos no CAR”. Dispositivo este, aliás, declarado constitucional pelo Supremo Tribunal Federal.¹⁴

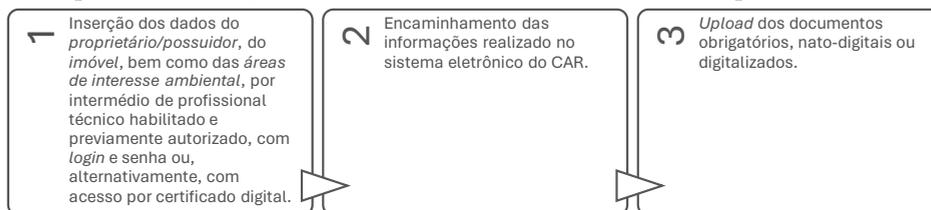
No dizer de Annelise Vendramini (2018, p. 132), o Código Florestal, em seu art. 78-A, usa “a força e o poder de influência do sistema financeiro para acelerar a implantação do CAR”.

De outro lado, a lei ambiental deixou claro que a inscrição no CAR não é considerada título para fins de reconhecimento do direito de propriedade ou de posse (art. 29, § 2º). E nem poderia sê-lo, haja vista que se trata de lançamento cadastral “autodeclaratório”, isto é, o cadastramento ocorre mediante informações declaradas por *ato unilateral* de particulares e inseridas em banco de dados público, pelos proprietários e/ou possuidores das terras rurais, dados estes, que deverão ser verificados posteriormente pelo poder público.

4.2. Cadastro autodeclaratório e os riscos de fraude

Para o cadastramento da Reserva Legal (RL) no CAR, o proprietário ou possuidor deverá apresentar os dados, identificando a área proposta de RL, cabendo aos órgãos competentes integrantes do Sistema Nacional de Meio Ambiente – Sisnama, ou instituição por ele habilitada, realizarem a captação das respectivas coordenadas geográficas (art. 53).

Na prática, a efetivação do cadastro ocorre mediante três breves etapas:



O requerimento de inscrição no CAR deve ser encaminhado pelo *profissional técnico responsável* (engenheiros, agrimensores, técnicos, entre outros profissionais legalmente

14. “[...] O condicionamento legal da inscrição no Cadastro Ambiental Rural (CAR) para a concessão de crédito agrícola é um incentivo para que proprietários e possuidores de imóveis rurais forneçam informações ambientais de suas propriedades, a fim de compor base de dados para controle, monitoramento, planejamento ambiental e econômico e combate ao desmatamento. Não há norma constitucional que proíba a concessão de crédito para agricultores sem inscrição em cadastro de cunho ambiental, enquadrando-se a implementação do aludido condicionamento em zona de discricionariedade legislativa. Conclusão: Declaração de constitucionalidade do artigo 78-A do Código Florestal. [...] Não há norma constitucional que proíba a concessão de crédito para agricultores sem inscrição em cadastro de cunho ambiental, enquadrando-se a matéria em zona de discricionariedade legislativa” (STF, 2018, p. 20). (STF, ADI 4.902, Plenário, rel. Min. Luiz Fux, j. 28.02.2018, *DJe* 13.08.2019; ADC 42, Plenário, rel. Min. Luiz Fux, j. 28.02.2018, *DJe* 13.08.2019).

habilitados) e sua aprovação é *automática* pelo sistema de automação do CAR, ficando pendente de fiscalização quanto à veracidade dos dados e à exatidão dos trabalhos técnicos lançados na plataforma da entidade ou órgão competente.

Para criar o cadastro ambiental do imóvel rural, o proprietário ou possuidor, *devidamente identificado*, deverá *comprovar documentalmente sua propriedade ou posse* e, por fim, apresentar *planta e memorial descritivo com a identificação do imóvel com as respectivas coordenadas geográficas*, exigindo-se pelo menos um ponto de amarração do perímetro do imóvel, informando a localização dos remanescentes de vegetação nativa, das Áreas de Preservação Permanente, das Áreas de Uso Restrito, das áreas consolidadas e, caso existente, também da localização da Reserva Legal (art. 29, § 3º).

Em suma, os documentos apresentados ao órgão ambiental para realização do cadastro serão, como regra, basicamente:

- a. cédula de identidade (RG) e CPF do proprietário ou possuidor;
- b. certidão de inteiro teor da matrícula do Registro de Imóveis (propriedade) ou contrato, declaração ou outro instrumento público ou particular que demonstre a existência de ocupação (posse); e
- c. planta e memorial descritivo do imóvel e das áreas de interesse ambiental, contendo as coordenadas geodésicas.”

Como alhures explicado, em um primeiro momento não há análise quanto à veracidade e autenticidade das informações referente à propriedade e à posse, nem quanto à acurácia e correição dos trabalhos técnicos apresentados. Ou seja, o deferimento do requerimento eletrônico do cadastro das áreas de interesse ambiental se dá, como regra, de forma automatizada, desde que cumpridos os requisitos formais exigidos, com a apresentação completa dos documentos estabelecidos na norma legal.

A única hipótese de *indeferimento*, em caso de cumprimento integral das formalidades, ocorrerá quando houver a identificação, por depuração da inteligência artificial do sistema eletrônico, de *sobreposição com outra área já cadastrada*.

As principais informações ambientais sobre o imóvel rural deverão ser inscritas no CAR. A área de RL, inclusive, deverá ser descrita no órgão ambiental competente por meio de sua inscrição diretamente no Cadastro Ambiental Rural (art. 18).

Na prática, o CAR deve cadastrar os perímetros e a localização das áreas:

- a. de reserva legal (RL);¹⁵
- b. de preservação permanente (APP);¹⁶

15. Reserva legal (RL): área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, delimitada em percentuais mínimos sobre o imóvel – Amazônia Legal: 80%, 35% e 20%; demais regiões do País: 20%), com a função de assegurar o uso econômico de modo sustentável dos recursos naturais do imóvel rural, auxiliar a conservação e a reabilitação dos processos ecológicos e promover a conservação da biodiversidade, bem como o abrigo e a proteção de fauna silvestre e da flora nativa. A RL somente existe em imóveis rurais (art. 3º, III, e art. 12, do Código Florestal).

16. Área de Preservação Permanente (APP): área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a

- c. remanescentes de vegetação nativa;¹⁷
- d. de utilidade pública;¹⁸
- e. de uso restrito;¹⁹
- f. consolidadas;²⁰
- g. em recomposição, recuperação, regeneração ou em compensação;²¹
- h. de servidão ambiental;²²
- i. de servidão administrativa²³.

Importante lembrar que antes do advento da implantação efetiva do CAR, as áreas de RL eram obrigatoriamente averbadas na matrícula do registro imobiliário, constando, portanto, diretamente na *tábula registral*, a descrição de sua localização e de seu respectivo perímetro dentro da área do imóvel registrado.

Com o advento do atual Código Florestal, no entanto, a averbação da RL deixou de ser obrigatória, sendo que a lei exigiu que ela fosse inscrita diretamente no CAR.

biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas. A APP possui faixa de largura mínima que varia entre 30 metros e 500 metros, de acordo com a largura do curso d'água que faz limite. Pode haver APP tanto na zona rural como na zona urbana (art. 3º, II, e art. 4º, do Código Florestal).

17. Área Remanescente de Vegetação Nativa (ARVN): área com vegetação nativa primária ou em regeneração, que não esteja em regime de pousio (prática de interrupção temporária de atividades ou usos agrícolas, pecuários ou silviculturais, por no máximo cinco anos, para possibilitar a recuperação da capacidade de uso ou da estrutura física do solo) (art. 3º, XXIV, do Código Florestal).
18. Áreas de utilidade pública: áreas destinadas às atividades e obras de caráter público previstas no art. 3º VIII, do Código Florestal.
19. Área de uso restrito (AUR): área sensível cuja exploração requer a adoção de boas práticas agropecuárias e florestais. Estão divididas em duas categorias: pantanais e planícies pantaneiras e áreas com inclinação entre 25º e 45º (art. 10 e 11 do Código Florestal).
20. Área rural consolidada: área de imóvel rural com ocupação antrópica (humana), com efetivo uso preexistente a 22 de julho de 2008, com edificações, benfeitorias ou atividades agrossilvipastoris, admitida, neste último caso, a adoção do regime de pousio (art. 3º, IV, do Código Florestal).
21. Área em recomposição, recuperação, regeneração ou em compensação: área gravada do ônus real do proprietário de atuar para o retorno da qualidade do meio ambiente ao *status quo ante* ou, não sendo possível, que exige uma reparação ou contraprestação equivalente.
22. Servidão ambiental (SA): direito real público que determina um dever de abstenção do proprietário de imóvel rural, mediante a renúncia voluntária deste ao direito de uso, exploração ou supressão dos recursos naturais existentes em uma determinada área da sua propriedade (art. 9º-A da Lei 6.938/1981).
23. Servidão administrativa: direito real público que autoriza a Administração, direta ou indireta, ou empresas concessionárias e permissionárias, a usar a propriedade imóvel para permitir a execução de obras e serviços de interesse público (v.g., colocação de postes de energia; passagem de oleoduto ou caminho; placas de sinalização; canais de irrigação comunitários) (art. 40 do Decreto-Lei 3.365/1941 e Decreto 35.851/1954). Sobre a informação a respeito de servidão administrativa relacionadas à proteção do meio ambiente no CAR, vide: art. 2º, V, e art. 12, X, da Instrução Normativa MMA 2, de 2014.

MALLMANN, Jean; BARBOSA, José de Arimatéia; GOMES, Maria Tereza Uille.

Registro de imóveis e tutela do meio ambiente: da averbação do Cadastro Ambiental Rural (CAR).

Revista de Direito Imobiliário. vol. 96. ano 47. p. 229-262. São Paulo: Ed. RT, jan.-jun. 2024.

Como regra de transição, o art. 30 da multicitada legislação ambiental, estabeleceu que:

“Nos casos em que a Reserva Legal já tenha sido averbada na matrícula do imóvel e em que essa averbação identifique o perímetro e a localização da reserva, o proprietário não será obrigado a fornecer ao órgão ambiental as informações relativas à Reserva Legal previstas no inciso III do § 1º do art. 29.”

Em suma, quando a RL já estiver matriculada no fólio real, será o proprietário desobrigado de apresentar ao órgão ambiental, a planta e memorial descritivo da RL, bastando apresentar a certidão de inteiro teor da matrícula, expedida pelo Registro de Imóveis, onde constará tal informação.

A norma isentiva faz todo o sentido, vez que eventual memorial descritivo, que fosse apresentado, seria a exata reprodução dos dados já inseridos no livro imobiliário.

No caso de posse, de igual modo, havendo termo de compromisso ambiental já firmado com o órgão competente, ficará o possuidor dispensado de confeccionar nova planta e memorial descritivo da RL (haja vista já ter apresentado as referidas peças técnicas anteriormente).

Em outras palavras, para que o interessado se isente da exigência legal de apresentação da planta e memorial descritivo da área de RL, deverá apresentar ao órgão ambiental competente a *certidão de registro de imóveis*, onde conste a averbação da Reserva Legal, nos casos de propriedade; ou *termo de compromisso* já firmado, nos casos de posse – e, por analogia, também nos casos de propriedade (art. 30, parágrafo único).²⁴

Obviamente que, ainda que a RL esteja previamente averbada na matrícula do Registro de Imóveis ou que haja termo de compromisso firmado, caso ocorra alteração da área, da descrição do perímetro ou da localização da RL – seja por *questões técnicas* (ex: a área de RL apurada à época não havia sido descrita por meio de trabalho georreferenciado ou o trabalho técnico não observe as exigências técnicas de georreferenciamento atuais), seja por *questões fáticas* (ex: mudança da área para adequação à nova legislação ambiental, por interesse do proprietário, por determinação judicial ou de autoridade administrativa etc.) –, deverão ser apresentados nova planta e novo memorial descritivo, para que o órgão ambiental faça constar no CAR a área de RL de fato existente no imóvel.

Como é cediço, o interessado pode, inclusive, excluir a área que mantinha como RL e incluir outra área de RL dentro do mesmo imóvel e até mesmo manter área de RL em outro imóvel, desde que haja autorização do órgão ambiental competente e, nesse último caso, o imóvel que abarca a RL esteja no mesmo bioma do imóvel que receberá o crédito ambiental (art. 48, § 2º e art. 66, § 5º, IV, e § 6º, II).

24. Em que pese a lei apenas direcione essa exceção àquele que tem a posse, parece que a melhor interpretação é a de que também deve essa regra se aplicar ao proprietário, sob pena de exigir, para inscrever-se no CAR, maior burocracia do *detentor de um direito real registrado* do que aquela exigida para o *mero possuidor*.

Todas essas alterações na RL são feitas diretamente no CAR, sem passar pelo crivo fiscalizatório do Registro de Imóveis, o qual, como veremos, possui uma qualificação registral limitada, cingindo-se à tarefa de analisar se o cadastro ambiental apresentado possui os requisitos formais para que seu *número de inscrição* possa ser *averbado na matrícula*.

4.3. Responsabilidade civil por danos ambientais e obrigações *propter rem*

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

Corroborando com o dispositivo legal, a orientação jurisprudencial do STJ, fixada no enunciado da Súmula 623, “As obrigações ambientais possuem natureza *propter rem*, sendo admissível cobrá-las do proprietário ou possuidor atual e/ou dos anteriores, à escolha do credor” (BRASIL, 2018, p. 6, grifo nosso).²⁵ A referida súmula, ademais, tem balizado a responsabilidade pelas obrigações atinentes ao meio ambiente, conforme decisões recentes do Superior Tribunal de Justiça:

“[...] Na linha da Súmula 623, cabe lembrar que a natureza *propter rem* não afasta a solidariedade da obrigação ambiental. O caráter adesivo da obrigação, que acompanha o bem, não bloqueia a pertinência e os efeitos da solidariedade. Caracterizaria verdadeiro despropósito ético-jurídico que a feição *propter rem* servisse para isentar o real causador (beneficiário da deterioração) de responsabilidade ou para dificultar a forçosa exigência (e urgência) de recuperação integral e *in natura* do dano, assim como de indenização por prejuízos remanescentes e de pagamento de consectários de rigor. Olhar para o retrato-presente da titularidade do domínio não implica passar borraça no passado e – por esse artifício ou formalismo obsoleto – declarar, pura e simplesmente, a ilegitimidade passiva do devedor originário. Reputar como *propter rem* a obrigação ambiental visa precisamente fortalecer a efetividade da proteção jurídica do meio ambiente, nunca a enfraquecer, embaraçar ou retardar.” (STJ, 2022, p. 1-2, grifo do autor).²⁶

As obrigações ambientais aderem ao título de domínio ou posse e se transferem ao atual proprietário ou possuidor, ainda que eles não tenham sido os responsáveis pela degradação ambiental. O mais comum é que a obrigação ambiental seja exigida do possuidor ou proprietário atual em virtude da facilidade de localização e maior efetividade em caso de execução. No entanto, existe uma solidariedade entre o atual e os anteriores, de forma que o credor pode escolher aqueles que serão acionados (CAVALCANTE, 2022). Vale ressaltar também que não interessa discutir a boa ou má-fé do adquirente, considerando que não se está no âmbito da responsabilidade subjetiva, baseada em culpa, mas sim, diante de uma responsabilidade objetiva, por força do risco-proveito ambiental (MUKAI, 2015).²⁷⁻²⁸

25. STJ, 1ª Seção, Aprovada em 12.12.2018, *DJe* 17.12.2018.

26. STJ, AgInt no AREsp 1.995.069/SP, 2ª T., rel. Min. Herman Benjamin, j. 05.09.2022, *DJe* 05.09.2022.

27. Conforme explica Cavalcante (2022), o entendimento do STJ é de que a Súmula 623 não se aplica às multas ambientais, as quais, portanto, não teriam caráter ambulatorial. No REsp 1.251.697/PR, o

O CAR, aliás, é instrumento que deve refletir as áreas de interesse ambiental que constituem o passivo dos proprietários e possuidores de cada imóvel rural, tanto do passado, do presente como do futuro. Explico: o CAR deve consignar as informações quanto à localização e ao perímetro da RL, da APP, de áreas consolidadas e de outras áreas ambientais, que obrigatoriamente devam ser inscritas no respectivo Cadastro Ambiental Rural por força de lei. Desse modo, quando da transferência da propriedade ou cessão de posse de um prédio rústico, o adquirente (seja da propriedade, seja da posse) deve ter fácil acesso à consulta pública do CAR, para pronta e facilitada informação, quanto às áreas ambientais que deverá conservar ou reparar a partir do momento em que passar a exercer o domínio jurídico ou fático do bem de raiz.

Assim, a natureza real das obrigações ambientais (obrigações *propter rem*), faz com que o *passivo ambiental* seja transmitido juntamente com o direito de posse ou propriedade, afinal, compete ao adquirente o ônus de promover investimentos em prol de ações relacionadas à extinção ou amenização dos danos causados ao meio ambiente em relação à coisa que estiver vinculada ao seu domínio.

Como os *gravames relacionados à função socioambiental do imóvel* estão intimamente imbricados com o *direito de propriedade e os demais direitos reais reconhecidos em lei*, cuja constituição, transferência, modificação e extinção, quer para sua eficácia em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade, dependem de registro ou averbação no Registro de Imóveis (art. 172 da LRP e art. 1.245 a 1.247 do CC), natural que o CAR deva ser também publicizado na serventia predial, dando cognoscibilidade geral e absoluta – publicidade *erga omnes* e com presunção *jure et de jure* – de conhecimento pelo sujeito passivo universal: a sociedade. A integração entre o CAR e o RI, aliás, permite a estabilização política do tráfego imobiliário, com a cognoscibilidade geral das obrigações ambientais (de natureza real ou *propter rem*) e a análise dos riscos quanto à aquisição ou oneração de uma propriedade com passivo ambiental, notadamente nas glebas classificadas como “imóvel rural”.

STJ distinguiu a *obrigação de reparar o dano ambiental (responsabilidade civil pela reparação dos danos ambientais)*, que possui natureza *propter rem*, sendo possível cobrar também do atual proprietário condutas derivadas de danos provocados pelos proprietários antigos; da *multa ambiental (sanção administrativa)*, a qual somente poderia ser cobrada do próprio transgressor, não podendo passar da pessoa do culpado.

28. Recentemente, a 1ª Seção do STJ afetou os Recursos Especiais 1.962.089 e 1.953.359 para julgamento sob o rito dos Recursos Repetitivos. A questão submetida a julgamento, cadastrada como *Tema 1.204* na base de dados do STJ, irá reapreciar a jurisprudência da Corte sobre o tema, até então tendente a reconhecer que a obrigação ambiental é *propter rem* e solidária entre transmitentes e adquirentes de posses e propriedades rurais. O julgamento dos *cases* objeto de afetação deverão definir com eficácia vinculante se “as obrigações ambientais possuem natureza *propter rem*, sendo admissível cobrá-las do proprietário ou possuidor atual e/ou dos anteriores ou, ainda, dos sucessores, à escolha do credor” (STJ, 2023).

5. OBRIGATORIEDADE DE AVERBAÇÃO DO NÚMERO DE INSCRIÇÃO DO CAR NA MATRÍCULA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

5.1. Qualificação registral

Compete ao Oficial de Registro fazer a rigorosa análise jurídica dos títulos apresentados, de modo a obstar o ingresso no cartório de Registro de Imóveis de títulos inválidos ou imperfeitos, contribuindo, desse modo, para a concordância do mundo real com o mundo registral (MELO FILHO, 1986).

Diz-se, portanto, qualificação registral (imobiliária) o “juízo prudencial, positivo ou negativo, da potência de um título em ordem a sua inscrição predial, importando no império de seu registro ou de sua irregistroação” (DIP, 1992, p. 40).

Entre os princípios norteadores da atividade registral, está o *princípio da legalidade* (ou, de forma mais ampla, da *juridicidade*²⁹), o qual preceitua que o Registrador deve fazer a qualificação dos títulos apresentados e de seu conteúdo, perfazendo exame dos seus elementos, devendo obstar o ingresso daqueles que não se atenam aos limites da lei e do Direito.

O direito constitui atitude interpretativa, haja vista que *a norma é o produto da interpretação do operador jurídico*. Conforme adverte Ronald Dworkin (2002; 2010), dentro da lógica do direito como integridade, somente é possível um direito no qual os seus intérpretes não precisam lançar mão da discricionariedade para criar ou inventar o direito, principalmente nos casos difíceis em que o jurista não encontra uma regra que subsuma ao caso concreto.

Não é só a jurisprudência dos Tribunais que deve ser *coerente, íntegra e estável* (art. 926 do CPC), mas as decisões tomadas em todos os planos de um ordenamento que se propõe

29. A juridicidade, como atividade dos operadores do Direito, abarca a análise do sistema jurídico como um todo e não apenas da lei posta (BARROSO, 2019). Em passagem de um de seus artigos mais proeminentes, Luis Roberto Barroso (2005, p. 231-232, grifo nosso) preceitua que com o advento do *neoconstitucionalismo*, especialmente por conta de seus marcos teóricos (força normativa da constituição, interpretação constitucional e fortalecimento da jurisdição constitucional), “[...] supera-se, aqui, a ideia restrita de vinculação positiva do administrador à lei, na leitura convencional do princípio da legalidade, pela qual sua atuação estava pautada por aquilo que o legislador determinasse ou autorizasse. O administrador pode e deve atuar tendo por fundamento direto a Constituição e independentemente, em muitos casos, de qualquer manifestação do legislador ordinário. O *princípio da legalidade transmuda-se, assim, em princípio da constitucionalidade ou, talvez mais propriamente, em princípio da juridicidade, compreendendo sua subordinação à Constituição e à lei, nessa ordem*”. O mesmo vetor principiológico norteia a qualificação dos Notários e Registradores, abalizados pelo ordenamento jurídico com unidade e integridade. Para Jéverson Luís Bottega (2023, p. 91), “tornam-se evidentes os equívocos das posturas que, focadas exclusivamente nas proposições (texto legal) que descrevem determinados estados de coisas, deixam de proceder a leitura contextual da narrativa dentro da qual o Direito deve ser interpretado/aplicado. Igualmente equivocadas são as teses que defendem, com base em uma noção solipsista do princípio da segurança jurídica, a possibilidade de registrar direitos que não se enquadrem nas hipóteses previstas no ordenamento jurídico. [...] Portanto, registrável não é aquilo que o Registrador diz que é, especialmente quando utiliza princípios com âmbis teóricos para decidir, mas sim o que o Direito prevê como tal”.

democrático, motivo pelo qual, a atividade jurídica dos Oficiais de Registro, no âmbito deste exame de juridicidade, chamado de *qualificação registral*, deve ter critérios padronizados, “de fundo y de forma” (HERNÁNDEZ GIL, 1970, p. 149).

É adequado que Oficial do Registro de Imóveis, no juízo de qualificação, atente para a lição dada por José Maria Serpa Lopes (1996, p. 403-404, grifo do autor), para quem, “em matéria de Registro de Imóveis toda a interpretação deve tender para facilitar e não para dificultar o acesso dos títulos ao Registro, de modo que toda a propriedade imobiliária e todos os direitos sobre ela recaídos fiquem sob o amparo de regime do Registro Imobiliário e participem dos seus benefícios”.

A *qualificação formal* perfaz-se com a análise dos requisitos legais quanto à forma do título, isto é, as solenidades ou formalidades que a legislação exige que ele contenha para que tenha validade, tais como a exigência de escritura pública ou de testemunhas para certos negócios, ou mesmo de certas cláusulas obrigatórias ou modelo-padrão a ser seguido. Esse exame procedimental tem relação direta com a verificação da forma prescrita ou não defesa em lei (art. 104, inc. III, do CC).

A *qualificação material*, de sua vez, refere-se à análise de fundo, de conteúdo, da substância do título, averiguando-se se as informações nele contidas estão de acordo com aquilo que o ordenamento expressamente permite (direito público) ou com aquilo que ao menos a legislação não considera ilícito (direito privado). A análise substancial do título se vincula, portanto, com aspectos atinentes à manifestação da vontade livre, à capacidade e legitimação das partes e à licitude e possibilidade do objeto do negócio jurídico (art. 104, inc. I e II, do CC).

E cada título levado a registro tem sua especificidade quanto à depuração qualitativa.

Em relação aos *cadastros imobiliários em geral*, primeiramente deve o Oficial de Registro atentar-se que *é o registro que condiciona o cadastro e não o contrário!* Com efeito, importante acentuar que o cadastro imobiliário deve espelhar o registro, naquilo que ele se propõe. Assim, por exemplo, se estamos tratando de um CNIR, NIRF ou CAR de uma fazenda registrada com “xxx hectares”, deve assim constar do cadastro, o qual busca sua validade a partir do registro imobiliário. Se acaso o registro não reflete a realidade fática, deverá ser realizada a prévia retificação administrativa no Registro de Imóveis (art. 213 da LRP).

Nesse ponto específico, importante lembrar que, diferentemente do que ocorre com a matrícula, os cadastros imobiliários poderão abranger mais de um imóvel. Os cadastros podem fazer constar a soma da área de mais de um imóvel contíguo, inclusive de *áreas de propriedade com áreas de posse*. Essa contiguidade, aliás, é assim considerada mesmo que os imóveis não se encostem fisicamente, vez que cortados por uma estrada ou um rio (imóvel público), por exemplo. Apenas se exige que os imóveis lindeiros sejam do mesmo proprietário/possuidor.³⁰⁻³¹⁻³²

30. Nesse sentido, em relação ao CNIR, vide *Instrução Normativa INCRA 82/2015*: “Art. 2º Serão obrigatoriamente cadastrados no SNCR todos os imóveis rurais [...]. Art. 6º Imóvel rural é a extensão contínua de terras com destinação (efetiva ou potencial) agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou

Não se aplica, pois, o princípio da unitariedade ou da unicidade de matrículas aos cadastros, haja vista ser essa exigência norma específica do registro imobiliário. Por esse motivo, v.g., acaso apresentada uma única inscrição do CAR englobando dois ou mais imóveis circunvizinhos do mesmo proprietário ou possuidor, esse documento deverá ser aceito pelo Registrador de Imóveis, pois estará de acordo com a legislação que regula o referido cadastro imobiliário.

A qualificação registral do comprovante de inscrição no CAR é *formal*, tendo por objeto os *elementos extrínsecos* do título, de modo que o Oficial de Registro deve verificar: *a. se o documento corresponde às informações atinentes ao imóvel, objeto do ato registral, e, b. se o documento apresentado é autêntico.* Esses diagnósticos podem ser feitos mediante a verificação dos dados existentes na matrícula e do próprio título, bem assim mediante o lançamento dos dados eletrônicos de identificação do comprovante de inscrição no CAR no sítio eletrônico (*website*) do respectivo órgão ambiental emissor, por meio do número do cadastro, *QR Code*, código de autenticação, chave de segurança etc.

Com a criação do CAR, a partir da regulação dada pelo multicitado Código Florestal, não deve o Registrador ingressar na análise de fundo do direito dele inscrito, haja vista que a atribuição de analisar e homologar as informações fornecidas quanto ao cadastro ambiental é do respectivo órgão ambiental competente, e não do registro imobiliário.

Assim, por exemplo, *ainda que a área de RL constante do CAR esteja abaixo da área mínima exigida em lei, não é competência do Oficial de Registro fazer essa fiscalização, de modo que não se deve rejeitar a averbação do número de inscrição do CAR por esse motivo.* Isso porque, se o órgão ambiental aprovou a declaração apresentada, emitindo a autorização e respectivo

agroindustrial, localizada em zona rural ou em perímetro urbano. § 1º Duas ou mais áreas confinantes, registradas ou não, que apresentem a mesma titularidade, serão cadastradas como um único imóvel rural, mesmo na ocorrência das hipóteses abaixo: I – estar o imóvel situado parcialmente: a) em dois ou mais municípios ou unidades da federação; b) em zona rural e urbana. II – existirem interrupções físicas por cursos d'água, estradas ou outro acidente geográfico, desde que seja mantida a unidade econômica, ativa ou potencial. § 2º A existência de contratos agrários (arrendamento, parceria, comodato) não interfere no conceito de continuidade para fins de caracterização do imóvel rural, nos termos desta Instrução Normativa”.

31. Quanto ao *NIRF*, dispõe a *Instrução Normativa SRF 2.008/2021*: “Art. 2º Para efeitos do disposto nesta Instrução Normativa, considera-se: I – imóvel rural, a área contínua, formada por 1 (uma) ou mais parcelas de terras localizadas na zona rural do município; [...]. § 2º Caso a área de imóvel registrado em uma única matrícula ou transcrição no Cartório de Registro de Imóveis ou a área de posse contínua do mesmo titular esteja localizada em zona urbana e zona rural, concomitantemente, será cadastrada no *Cafir* apenas a parcela localizada na zona rural. [...] Art. 3º É obrigatória a inscrição no *Cafir* de todos os imóveis rurais, incluídos os beneficiados com imunidade ou isenção do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (*ITR*)”.
32. No que tange ao *CAR*, predispõe a *Instrução Normativa MMA 2/2014*: “Art. 2º. Para os efeitos desta Instrução Normativa, entende-se por: I – imóvel rural: o prédio rústico de área contínua, qualquer que seja sua localização [...]. Art. 32. Os proprietários ou possuidores de imóveis rurais, que dispõem de mais de uma propriedade ou posse em área contínua, deverão efetuar uma única inscrição para esses imóveis”.

comprovante de cadastro, ainda que provisoriamente, haverá uma presunção relativa (*juris tantum*) da adequação do CAR. Eventual inconsistência ou desatendimento à legislação, dessarte, deve ser supervisionada pela Administração Pública, no exercício de seu poder de polícia administrativa.

Ou seja, emitido o comprovante cadastral pelo Estado, os dados nele contido passam a ostentar natureza de informações atinentes a um documento estatal – *rectius*: dados públicos ou oficiais –, gozando de presunção de veracidade (autenticidade dos fatos) e de legalidade (conformidade com o Direito), não sendo a seara registral a via adequada para julgar e declarar eventual nulidade do Cadastro Ambiental Rural. Tal providência deve ser realizada pela própria Administração Pública, revogando ou anulando o ato administrativo, por força de seu poder de autotutela; ou por decisão judicial.

Em que casos, então, pode ser indeferida a averbação do CAR no Registro de Imóveis?

Como vimos, tendo em vista que a qualificação é meramente formal (e não material), não deve ser devolvido o título (certificado de inscrição no CAR), por entender o Registrador que a área de RL é menor do que aquela que a legislação exigiria; ou que deveria constar uma APP no imóvel, em razão da proximidade com rios ou lagos; nem tampouco deve ser analisado se a RL, a APP ou outra área de interesse ambiental constante do CAR encontra-se corretamente descrita. Mesmo que haja erro nessas descrições das áreas ambientais ou sobreposições entre elas, essas questões são *interna corporis* do órgão ambiental e, portanto, são irrelevantes para a qualificação registral, haja vista que a fiscalização dos fatos jurídicos atinentes ao conteúdo do CAR é feita pelo Estado-Administrador, quando da análise das informações autodeclaradas pelo interessado.

De fato, compartilhamos do entendimento de que não tem amparo legal as exigências de normas de serviço editadas pelas Corregedorias de Justiça de alguns estados que exigem a apresentação da planta e do memorial descritivo da área de Reserva Legal do imóvel rural (GRUPPI; SUPPIA, 2022).³³

Quanto à obrigatoriedade de *averbação do número de inscrição do imóvel rural no CAR*, como condição para a prática de outros atos registrários, devem ser observadas as normas locais, ato registral que, como regra, será exigido uma única vez.³⁴

33. Conforme item 123.2.1, Cap. XX, Tomo II, das NSCGJ/SP, “Nas retificações de registro, bem como nas demais hipóteses previstas no item 123.2 [desmembramentos, unificações, retificações de área etc.], o Oficial deverá, à vista do número de inscrição no CAR/SICAR, verificar se foi feita a especialização da reserva legal florestal, qualificando negativamente o título em caso contrário. A reserva legal florestal será averbada, gratuitamente, na respectiva matrícula do bem imóvel, em momento posterior, quando homologada pela autoridade ambiental através do Sistema Paulista de Cadastro Ambiental Rural – SICAR-SP”.

34. Conforme item 123.2, Cap. XX, Tomo II, das NSCGJ/SP, “As averbações referidas na alínea b do item 123 [averbação do número de inscrição no CAR] condicionam as retificações de registro, os desmembramentos, unificações, outros atos registrares modificativos da figura geodésica dos imóveis e o registro de servidões de passagem, mesmo antes de tornada obrigatória a averbação do número de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural – CAR, salvo se realizada a averbação tratada na alínea a do item 123.1 [averbação de termo de ajustamento de conduta ambiental]”.

Aliás, a adequação dessas informações, futuramente no CAR, sequer precisará ser averbada no Registro de Imóveis, tendo em vista que, o que o registro imobiliário faz, é apenas dar publicidade na tábula registral do *número do cadastro público* (o número do CAR), para que qualquer pessoa interessada possa, ao solicitar a certidão do imóvel, ter acesso ao sítio eletrônico do órgão ambiental e, assim, consultar os dados atualizados de seu Cadastro Ambiental Rural.

Em suma, como regra geral, o CAR será averbado uma única vez e, a partir daí, qualquer mudança nas áreas de interesse ambiental (RL, APP, servidão ambiental etc.), estão informadas e publicizadas no próprio cadastro imobiliário, cuja publicidade e transparência compete aos órgãos que integram o Sisnama. O usuário do serviço registral, de sua vez, sempre terá acesso direto à informação quanto ao *número do CAR* para realizar a “pesquisa” ou “busca” relacionada ao imóvel vinculado ao respectivo cadastro, o que é feito, de sua vez, acessando os dados fornecidos pelo órgão ambiental.

Eventual averbação de modificação do Cadastro Ambiental Rural a ser levada ao registro imobiliário, obviamente, será relativa à *mudança do próprio número de inscrição do CAR* ou, ao *cancelamento do CAR* previamente averbado.

Repise-se, a mudança de outros dados, que repercutam na alteração das áreas de interesse ambiental, no proprietário/possuidor do imóvel ou outras informações internas do CAR (*interna corporis*), não devem ser levadas ao registro imobiliário, por absoluta desnecessidade, vez que não alteram os dados averbados originalmente (assento principal, correspondente à averbação do CAR), bem assim por poderem ser consultadas com os mesmos dados já publicizados na matrícula.

Essa forma de publicidade do CAR – mera *averbação do número do CAR na matrícula*, com a possibilidade de *consulta dos dados de RL e de outras áreas ambientais sobre o imóvel apenas diretamente perante o órgão ambiental* – é a que se extrai da interpretação axiológica e gramatical da lei. Não obstante, a redação legislativa tem sido bastante criticada pela dificuldade de acesso às informações oficiais centralizadas pelo Sisnama, pela falta de transparência e, conseqüente, violação do dever de informação, como veremos adiante.

Certo é que o avanço na publicidade – em especial quanto aos deveres estatais de transparência e de informação – perpassam por uma cooperação interinstitucional entre *Registro de Imóveis brasileiro* e os órgãos do *Sistema Nacional de Meio Ambiente (Sisnama)*, cuja interoperabilidade permitiria uma integração do cadastro e do registro, de modo que a consulta cadastral pudesse basear-se na consulta registral, e vice-e-versa. Essa reciprocidade de informações não parece ser algo tão longe de ser implantado atualmente, dependendo muito mais da vontade política do Poder Executivo Federal do que de questões tecnológicas, ainda mais diante da efetiva estruturação do *Sistema Eletrônico de Registros Públicos (Serp)* e, notadamente do *Operador Nacional de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR)*.

Eventual *integração RI-CAR* permitiria a troca recíproca de dados eletrônicos entre as serventias de Registro de Imóveis e os entes públicos responsáveis pela gestão ambiental, bem como possibilitaria que o usuário fizesse o acompanhamento de forma gratuita das áreas de interesse ambiental de seu imóvel, por meio da plataforma eletrônica do próprio Registro de Imóveis do Brasil, mediante informações registrais e cadastrais concatenadas e

simplificadas, por exemplo. Aliás, a Lei 14.382, de 2022 (Lei do Serp), estabelece expressamente como objetivos do Serp:

“a interconexão das serventias de registros públicos”, “a interoperabilidade das bases de dados entre as serventias dos registros públicos e entre as serventias dos registros públicos e o Serp” e, principalmente, “o intercâmbio de documentos eletrônicos e de informações entre as serventias dos registros públicos e os entes públicos” (art. 3º, inc. II, III e VII). (Grifos nossos).

Enquanto o cenário legislativo de intercâmbio de dados e informações não se concretiza, restringimo-nos a descrever a técnica registral atinente à averbação do CAR na matrícula e a fazer um prognóstico quanto à integração eletrônica *registro-cadastro*, aguardando a evolução de uma efetiva cooperação interinstitucional.

5.2. Forma de publicidade

5.2.1. Crítica à forma de publicidade e transparência do CAR

O avanço da informática, o desenvolvimento dos Sistemas de Informações Geográficas (SIGs)³⁵ e o surgimento de profissionais capacitados para atuar na área de georreferenciamento de imóveis, revelam aos órgãos ambientais e aos serviços registrares, novas possibilidades de intercâmbio de informações entre essas duas instituições. Tal fato permite uma melhor descrição da realidade legal e geométrica dos imóveis e de suas especificidades, além de possibilitar que esses dados sejam compartilhados entre outros sistemas computacionais e disponibilizados aos usuários em formato digital (AMORIM et al., 2015).

A regulamentação do CAR evidencia a sua natureza de *informação pública*, em consonância com os arts. 4º e 9º da Lei Federal 6.938/1981 (Lei da Política Nacional do Meio Ambiente) e arts. 2º, 4º e 5º da Lei Federal 10.650/2003, (que dispõe sobre o acesso público aos

35. Sistema de Informação Geográfica – SIG (termo oriundo do inglês: *Geographic Information System – GIS*) é uma ferramenta computacional de geoprocessamento, que realiza análises complexas ao integrar dados diversos e criar bancos de dados georreferenciados. Trata-se, pois, de um *software* de mapeamento que permite a coleta, o armazenamento, a edição, a análise, o compartilhamento, o gerenciamento e a apresentação de informações vinculadas à localização de algo, ou seja, de dados referenciados espacialmente (MARBLE et al., 1984; BURROUGH, 1986; ARONOFF, 1989). No âmbito dos Registros de Imóveis brasileiros, já existe uma ferramenta denominada SIG-RI, sendo um serviço feito a partir dos dados atualmente enviados por cada Oficial de Registro de Imóveis, com a finalidade de dar publicidade dos negócios imobiliários – a partir de informações repassadas para a Receita Federal, por meio da Declaração de Operações Imobiliárias, para o Conselho de Controle e Atividade Financeira, por meio do SISCOAF etc. –, bem como do *geo* dos imóveis registrados nas serventias imobiliárias (ÁVILA, 2022). O Registro de Imóveis do Brasil (RIB) criou e mantém essa plataforma, tendo aprovado a sua cessão ao Operador Nacional do Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), o que ainda está pendente de implementação. O Manual do SIG-RI pode ser acessado pelo seguinte endereço web: [www.registrodeimoveis.org.br/manual-poligonos].

dados e informações existentes nos órgãos e entidades integrantes do Sisnama) (FONSECA; SILVA, 2016).

Contudo, crítica tenaz ao CAR é exatamente a falta de transparência dos dados individualizados e a burocracia existente para a promoção de uma publicidade geral das informações dos imóveis e dos proprietários ou possuidores. Isso se dá por conta do disposto no § 4º do art. 18 do Código Florestal, que estabelece que “O registro da Reserva Legal no CAR desobriga a averbação no Cartório de Registro de Imóveis”.

Nesse viés, parte importante dos estudiosos defende que a regra anterior do antigo Código Florestal, a qual determinava a averbação da área de Reserva Legal, refletia a real condição de existência do espaço protetivo, pois o efeito da inscrição dessa área na matrícula, era o de delimitar a área reservada, marcando-a com inalterabilidade, garantindo publicidade irrestrita e oponibilidade contra todos. Assim, quem adquirisse o imóvel não poderia alegar o desconhecimento dos ônus existentes sobre ele, principalmente, quanto ao espaço destinado à RL. Ademais, a norma revogada não admitia que a inscrição da RL fosse feita fora das instituições registras constitucionalmente previstas, motivo pelo qual, entre outros, o atual Código Florestal criou alterações retrógradas no sistema jurídico-ambiental brasileiro (BRAÚNA, 2015).

Nem sempre o adquirente conseguirá verificar a real situação do imóvel, haja vista a falta da notícia explícita quanto às reservas legais. Atualmente, para adquirir-se um imóvel rural, o adquirente deve, além de verificar a situação imobiliária do imóvel no respectivo Registro de Imóveis, precisa averiguar a situação do mesmo perante o CAR, o que ocasiona mais burocracia (FERNANDES, 2020).

O fenômeno supramencionado vai em contramão ao movimento de atribuição de novas competências às serventias extrajudiciais – a exemplo da usucapião e do inventário extrajudicial, além de violar o princípio da preservação do meio ambiente e da segurança jurídica (FERREIRA, 2021).

Com efeito, a serventia do Registro de Imóveis, para gerar a proteção econômica da propriedade, deve fornecer à coletividade quaisquer informações relativas à situação do bem, especialmente nesses novos tempos, as de caráter ambiental (AMARAL E SILVA; DANTAS, 2020). É dizer, não há dúvidas quanto à importância da “interligação entre as normas ambientais e as de direito registral, potencializando a informação de caráter ambiental, com sua inscrição na matrícula imobiliária” (MÁÑEZ, 2010, p. 175-176).

Trata-se de uma forma de respeito aos princípios da segurança e da publicidade registral e, também, de potencialização da proteção ambiental, possibilitando que qualquer pessoa, que tenha interesse nas informações de um determinado imóvel, possa encontrar estas com a mera análise de sua matrícula, evitando-se buscas infundáveis em diversos órgãos que possam realizar autuações e ações relacionadas ao meio ambiente (NOETZOLD DE ALMEIDA, 2016).

Acerca da viabilidade, mister lembrar que a averbação, em geral, é um procedimento descomplicado e com despesas consideravelmente pequenas (PRATA, 2014), que consiste, na prática, “[...] de uma simples anotação ou referência na matrícula do bem daquilo que está retratado no Termo de Responsabilidade de Averbação e Preservação da Reserva Legal, previamente firmado com o órgão ambiental.” (MAIA, 2013, p. 90).

Outrossim, a falta de obrigação legal, das autoridades administrativas, de informar ao Registro de Imóveis qualquer ação que importe consequências ambientais para determinada área, diminui a eficácia desses mecanismos de atuação estatal, que trabalham isolados, deixando de somar esforços (AMARAL E SILVA et al., 2021).

De outro lado, em razão de o Registro de Imóveis estar bem mais próximo do povo, permite-se que o Oficial de Registro 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, de modo que a sua capilaridade tem uma força propulsora (ANDRIGHI et al., 2022).

Diante de todos esses argumentos, percebe-se que o posicionamento veemente da doutrina é o de que o novo Código inovou negativamente, ao permitir a dispensa da averbação da área de Reserva Legal, na matrícula do imóvel, ao exigir apenas a certificação de regularidade do órgão ambiental competente por meio de inscrição no CAR, tornando facultativa sua averbação no Registro de Imóveis. Isso porque, para essa corrente, tal alteração legislativa seria claramente contrária à eficiência e à segurança jurídica que havia anteriormente, tendo ocorrido verdadeiro retrocesso socioambiental (SANTOS, 2012).

Nesse sentido, a tentativa de mitigação da publicidade registral da Reserva Legal Florestal “configura flagrante retrocesso ambiental e deve ser utilizado como argumentação mais que idônea para a defesa da manutenção do sistema anterior de ampla publicidade” (SANTANA DE MELO, 2013, p. 361).

Sob essa perspectiva, a averbação da RL na matrícula do imóvel deveria permanecer, como regra, em função da necessária publicidade que se deve outorgar a essa limitação administrativa, devendo o órgão ambiental competente, uma vez em posse das informações do CAR, informar ao cartório de imóveis quais dados deverão ser averbados a esse título (TOMASONI; FREDERIGHI, 2013). Isso porque o órgão natural para a publicidade das áreas de interesse ambiental, indubitavelmente, é o Registro de Imóveis, pelas referidas áreas configurarem fator relevante para a propriedade, já que limitam seu regular uso, sem falar no potencial risco de adquirentes dessas áreas em razão de desconhecimento do problema (SANTANA DE MELO, 2013).³⁶

Assim, o art. 18 do Código Florestal, ao prever exceção ao princípio da obrigatoriedade da inscrição de situações jurídicas de transcendência real no Registro de Imóveis,

36. O que a maioria dos autores criticam é a mitigação da *fé pública* do sistema de registro imobiliário brasileiro em razão da retirada da obrigatoriedade de publicização diretamente da RL na matrícula. Para Mônica Jardim (2013), os sistemas de registro de imóveis podem ser subdivididos em sistema de *tutela mínima* ou de *tutela fraca* e sistema de *tutela máxima* ou de *tutela forte*, existindo graus intermediários de acordo com o ordenamento jurídico e a organização institucional de cada país. Nesse sentido, as críticas doutrinárias colacionadas neste capítulo vão ao encontro da tese de que a exclusão da averbação da RL do sistema de registro de imóveis poderia, portanto, configurar um decréscimo do sistema brasileiro na escala de segurança jurídica, com a consequente perda de credibilidade do registro.

impõe grave obstáculo à cognoscibilidade geral de uma importante limitação administrativa ao direito de propriedade, que pode implicar responsabilidade administrativa, penal e civil (art. 17, § 4º), além de prejuízos de elevado valor econômico ao adquirente (proprietário) ou usufrutuário, superficiário ou arrendador (titulares da posse direta) do imóvel rural (LOUREIRO, 2023).

Com efeito, a norma posta estabelece uma mitigação da publicidade ambiental, mormente no que tange aos gravames imobiliários. Malgrado isso, o Registro de Imóveis não deixa de ser instrumento de publicização do CAR, devendo-se proceder de modo a *dar cognoscibilidade do próprio Cadastro Ambiental Rural na matrícula*, o que viabiliza uma interligação entre cadastro e registro.

5.2.2. A publicidade do CAR no registro imobiliário

A publicidade dada pelo Registro de Imóveis, para além da tutela do patrimônio, constitui um instrumento de *tutela ambiental* (GIL, 2021). O registro imobiliário garante maior publicidade às informações ambientais, reunindo-as e possibilitando o livre acesso a estas, funcionando também como um repositório de informações, que podem ser utilizadas pelo poder público para promoção da preservação ambiental (STIFELMANN, 2010).

José Luis Salazar Máñez (2010), a partir da experiência europeia, defende que os registros imobiliários exerçam *atividades de informação e de segurança jurídica em matéria ambiental*, convertendo-se em instrumentos de *proteção da legalidade meio ambiental*, mediante:

“– a constância, no arquivo particular de cada propriedade (matrícula), de todas aquelas circunstâncias de caráter meio ambiental que possam provocar modificações em sua configuração física, gerar limitações de uso ou exercício dos direitos, ou impor obrigações de fazer ou não fazer;

– a utilização do cartório como centro de difusão de informação meio ambiental relativo ao território do distrito registral de que se cuide, aproveitando que se trata de órgãos públicos, descentralizados e com grande implantação territorial, completamente informatizados, e relacionados com os departamentos de registro dos demais países da União Europeia.” (MÁÑEZ, 2010, p. 186-187).

Com o surgimento e implementação do CAR, conforme normatizado pelo Código Florestal vigente, a averbação da RL no Registro de Imóveis deixou de ser obrigatória. Tal mudança legislativa, como vimos, é objeto de grande debate na seara jurídica e no âmbito da governança fundiária exatamente por conta do potencial retrocesso social (*effect cliquet*) decorrente da redução da transparência e da capilaridade do acesso a essas informações. Em razão disso, na doutrina brasileira remanescem muitas críticas à opção legislativa retratada pelo Código Florestal.

Eis o porquê de parte da doutrina e dos profissionais da área defenderem uma urgente regulação da comunicação direta ao Registro de Imóveis, das informações constantes do banco de dados dos órgãos ambientais, referentes à RL, à APP e outras áreas de interesse ambiental ou restrições administrativas existentes. A principal justificativa é a de que, somente

MALLMANN, Jean; BARBOSA, José de Arimatéia; GOMES, Maria Tereza Uille.

Registro de imóveis e tutela do meio ambiente: da averbação do Cadastro Ambiental Rural (CAR).

Revista de Direito Imobiliário. vol. 96. ano 47. p. 229-262. São Paulo: Ed. RT, jan.-jun. 2024.

com a plena publicidade desses dados no registro imobiliário seria possível garantir uma tutela ambiental efetiva e geral, sem a exigência de o cidadão ter que se deslocar até o órgão ambiental para ler um mural ou procurar um profissional técnico para ter acesso ao sistema eletrônico do Sisnama, via *internet* (AMARAL E SILVA et al., 2021).

Não há dúvida que os Oficiais de Registro de Imóveis, assim como o fazem na função fiscalizatória tributária e territorial, poderiam dar grande contributo para a gestão ambiental, bastando que fizessem análises simples com base nos dados que já possuem na serventia. Assim, por exemplo, seria factualmente possível que no registro imobiliário se verificasse a localização geodésica da RL e, assim, pudesse o Registrador dizer se efetivamente esta se encontra ou não dentro do perímetro do imóvel. Outrossim, simples também seria a observação dos dados do próprio CAR, para dizer se este cumpre com o tamanho mínimo de RL exigido no respectivo bioma. Nada obstante, infelizmente, não foi essa a escolha legislativa expressada pelo Código Florestal vigente.

Fato é que, atualmente, a legislação ambiental foi categórica ao afastar a obrigatoriedade de publicidade da descrição da RL nas serventias prediais e, não tratou expressamente sobre a interligação e interoperabilidade de dados entre o RI e os órgãos ambientais. Deveras, a publicidade do CAR, enquanto mantida a atual conjuntura normativa, se dá mediante simples *averbação na matrícula do imóvel do seu número de inscrição*.

Sob o enfoque da *legalidade estrita*, que desobriga a averbação da RL na matrícula, no Registro de Imóveis não há que se falar em averbação de planta e de memorial descritivo da RL, APP ou outras *áreas de interesse ambiental ordinárias*, constantes dos campos específicos do CAR para dentro do fólio real, bastando – repise-se – a *averbação do próprio número de inscrição do CAR*.³⁷⁻³⁸

37. Em sede de regulamentação nacional, o CNJ trata expressamente da exigência de averbação do número de inscrição do CAR ou inclusão deste na matrícula apenas no caso de *usucapião extrajudicial*, dispensando o referido cadastro para a abertura de matrícula decorrente de *demarcação de terra ou reserva indígena* (arts. 416 e 425 do CNN/CN/CNJ-Extra).

38. No âmbito estadual, diversas normas de serviço editadas pelas Corregedorias Gerais dos Tribunais de Justiça regulamentam de forma expressa e geral a averbação do número de inscrição no CAR, v.g.: Acre (art. 888, alínea b, item 38, CN/AC); Alagoas (art. 72, inc. II, CNNR/AL); Bahia (Recomendação Conjunta CGJ/CCI5/2019); Ceará (art. 770-N, inc. III, CN/CE); Goiás (art. 790, II, item 37, CN/GO); Mato Grosso (art. 1.019, CN/MT); Paraná (art. 575, CN/PR); Rio de Janeiro (art. 1.310, CN/RJ); Roraima (art. 668, alínea b, item 38, CN/RR); São Paulo (item 123.2.1, Cap. XX, Tomo II, das NSC-GJ/SP). De qualquer modo, a inclusão do CAR na matrícula decorre da cláusula geral de concentração dos atos no fólio real, *ex vi* dos arts. 167, II, item 5 (No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos: [...] a averbação: [...] de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas) e 246 (Além dos casos expressamente indicados no inciso II do *caput* do art. 167 desta Lei, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro ou repercutam nos direitos relativos ao imóvel) da LRP, bem como conforme art. 54 da Lei 13.097, de 2015 (Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as

É dizer: não se exigirá do interessado que apresente a planta e o memorial descritivo dessas áreas para promover a inscrição destas, haja vista que, *primeiro*, a análise da localização geoespacial das áreas de interesse ambiental e restrições administrativas é exclusiva (*ex lege*) do órgão ambiental competente e, *segundo*, porquanto as informações das coordenadas geodésicas dessas áreas devem ser publicamente divulgadas no sistema do CAR, conforme definiu o Código Florestal brasileiro.

Ante a essa realidade, como vimos, ainda que uma área de RL esteja descrita com coordenadas erradas, ou que a acurácia do procedimento de georreferenciamento da área de interesse ambiental não tenha sido de boa qualidade, colocando, v.g., a área de RL fora da área do próprio imóvel, o *Oficial de Registro* não terá obrigação de analisar tal fato, vez que os documentos técnicos devem ser apresentados ao respectivo *órgão ambiental*, o qual tem o *poter-dever* de analisar a qualidade e a exatidão das coordenadas geográficas, declaradas pelo interessado, em campo. Com efeito, é prescindível a apresentação desses documentos técnicos e, outrossim, não constitui atribuição do Oficial de Registro fazer essa análise.

Ao Registro de Imóveis compete, portanto, uma qualificação registral simplificada, cujo exame se restringe aos aspectos formais e extrínsecos do recibo ou comprovante do CAR, e, de igual modo, a publicização do CAR é abreviada, cujo número do Cadastro Ambiental Rural é o seu único objeto.³⁹

De outro lado, quanto às áreas de RL, APP e demais áreas de interesse ambiental inscritas no CAR, conquanto não seja possível qualificar a planta e o memorial descritivo, havendo dados no próprio *recibo ou comprovante de inscrição no CAR* que permitam verificar que o imóvel objeto da averbação não é o mesmo da matrícula, cabe ao Oficial, de forma fundamentada, expedir nota devolutiva, apresentando as exigências de forma clara, objetiva, direta e concisa, bem como, sempre que possível, indicando a respectiva base legal e orientando o usuário quanto à melhor forma de cumprimento das determinações. Nesse sentido, podemos exemplificar a situação de um CAR que tenha erro quanto ao *número da matrícula, tamanho da área do imóvel* ou, quando *seja possível constatar que não se trata do mesmo perímetro do imóvel matriculado*, por meio da verificação da imagem de satélite ou croqui da área do imóvel, a qual é descrita no próprio comprovante do CAR.

6. CONCLUSÃO

O desenvolvimento do presente estudo possibilitou uma análise dos principais aspectos do Cadastro Ambiental Rural, definindo o seu objeto (imóvel rural, assim considerado o

seguintes informações: [...] averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei). Além disso, consoante art. 176 da LRP, a identificação do imóvel rural na matrícula deve ser feita com a indicação do “código do imóvel”, ou seja, dos cadastros rurais, sendo que, atualmente, temos o CNIR (Incra), o NIRF/CIB (Receita Federal) e o CAR (órgãos ambientais).

39. Importante destacar que a averbação dos cadastros imobiliários na matrícula *não constitui ônus real ou pessoal reipersecutório* sobre o imóvel.

imóvel que destinado à atividade agrícola, pecuária ou agroindustrial), bem como a sua natureza jurídica (cadastro público).

O Código Florestal brasileiro modificou sobremaneira a regulamentação acerca da legislação ambiental, sendo que as áreas de Reserva Legal, Áreas de Preservação Permanente e outras restrições ambientais ordinárias, que eram noticiadas na matrícula imobiliária, perante o Registro de Imóveis, deixaram de ser averbadas. Por expressa previsão legal, essas restrições ambientais passaram a ser inscritas apenas no CAR, mediante autodeclaração inserida no sistema dos órgãos competentes, o que causa uma assimetria informacional e, por conseguinte, uma maior dificuldade de acesso às informações sobre os imóveis e uma menor transparência dos dados de interesse público.

Observou-se que a legislação específica da atividade dos registros públicos, notadamente a Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973) e a Lei do Princípio da Concentração (Lei de 13.097/2015), deve ser aplicada conjuntamente com os dispositivos do Código Florestal. Dessa forma, em que pese a não obrigatoriedade de averbação de RL, APP, entre outras restrições ambientais já previstas no CAR, a concentração do número da inscrição do CAR na matrícula, como forma de publicidade registral, é imperativa. Isso porque tais obrigações têm caráter *propter rem* e, a partir de sua notícia no livro imobiliário, também passam a ter eficácia real, de modo que o proprietário do imóvel por dever de boa-fé objetiva, deve publicizá-la, dando cognoscibilidade geral a todos, inclusive a eventuais terceiros adquirentes de boa-fé.

Conclui-se o estudo com o estabelecimento de diretrizes para a qualificação registral da averbação do número de inscrição do CAR, cujo exame pelo Oficial de Registro deve ser simplificado, consistindo em uma análise formal da documentação, não competindo ao Oficial de Registro de Imóveis verificar os dados, que são de competência dos órgãos ambientais, motivo pelo qual não deve exigir plantas, memoriais descritivos ou laudos técnicos.

Dada a importância da publicidade do número do CAR na matrícula, ao mesmo tempo que o Código Florestal estabeleceu ser nele que deve ser inscrita a RL, APP, áreas consolidadas etc., salvo no caso da servidão ambiental, conclui-se que, não se deve constar da aludida averbação, nenhuma informação além do número de inscrição do cadastro. Isso porque eventual informação da RL no CAR, que seja replicada na matrícula, pode não refletir a verdade, especialmente por conta da possibilidade de alteração da RL *a posteriori*, sem atualização desse dado no fôlio real, ensejando assimetria informacional e insegurança jurídica.

As normas do Código Florestal manifestam regras específicas quanto ao objeto e a função do CAR, não tratando sobre a obrigação de averbação deste na matrícula. Porém, o CAR só atinge efetivamente o seu objetivo quando os dados, que são nele inscritos, estiverem vinculados com o domínio jurídico do imóvel gravado, estando publicizado o seu número no Registro de Imóveis, fazendo-se assim o *link* obrigatório entre o registro e o cadastro.

7. APÊNDICE

Modelo 1 – Averbação individual do CAR

AV-<ato> – <matrícula>. Município/UF, <dia ato> de <mês ato> de <ano ato>. *Cadastro ambiental rural – CAR*.

Nos termos do requerimento descrito na AV-....., acompanhado(a) do(a) Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR)....., datado(a) de....., emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA); da certidão negativa de ITR sob....., datado(a) de, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (SRF); e do Certificado, emitido pelo Instituto do Meio Ambiente e Recursos Hídricos (INEMA), datado de, chave de segurança, comprovante de inscrição no CAR, promove-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado no *Cadastro Ambiental Rural (CAR)*.....

Protocolo <número protocolo>, datado de <data protocolo>. Valor emolumentos R\$ <valor>. Selo Digital <selo digital>.

Dou fé. [código da assinatura eletrônica qualificada]. [Nome Completo], Oficial de Registro.

Modelo 2 – Averbação conjunta dos cadastros imobiliários rurais (CAR, NIRF e CCIR)⁴⁰

AV-<ato> – <matrícula>. Município/UF, <dia ato> de <mês ato> de <ano ato>. *Cadastro imobiliário*.

Nos termos do requerimento descrito na AV-....., acompanhado(a) do(a) Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR)....., datado(a) de....., emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA); da certidão negativa de ITR sob....., datado(a) de, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (SRF); e do Certificado, emitido pelo Instituto do Meio Ambiente e Recursos Hídricos (INEMA), datado de, chave de segurança....., comprovante de inscrição no CAR, promove-se a presente averbação de *cadastro imobiliário rural* para constar que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado no *Cadastro Nacional do Imóvel Rural (CNIR)*.....; no *Número do Imóvel na Receita Federal (NIRF)*.....; e no *Cadastro Ambiental Rural (CAR)*.....

Protocolo <número protocolo>, datado de <data protocolo>. Valor emolumentos R\$ <valor>. Selo Digital <selo digital>.

Dou fé. [código da assinatura eletrônica qualificada]. [Nome Completo], Oficial de Registro.

40. Quando a matrícula não possuir a informação de nenhum dos cadastros imobiliários rurais, sugere-se, como melhor técnica registral, que se faça a *averbação conjunta de todos eles* (ato único), salvo se houver previsão diversa na legislação estadual, nas normas de serviço da Corregedoria Geral da Justiça ou na jurisprudencial local.

8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ALMEIDA, Tabosa. O cadastro e o registro imobiliário no Brasil. *Revista de Direito Imobiliário*, Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, São Paulo, v. 9, p. 41-52, jan.-jun. 1982.
- AMARAL E SILVA, Antonio Fernando Schenkel do; DANTAS, Marcelo Buzaglo; PINHEIRO, Sheyla Campos; BODNAR, Zenildo. O registro de imóveis e a informação ambiental. *Brazilian Journal of Development*, São José dos Pinhais/PR e Curitiba, v. 7, n. 11, p. 103490-103508, 2021. Disponível em: [https://shre.ink/rd28]. Acesso em: 08.09.2023.
- AMORIM, Amilton; VICTORINO, Priscila da Silva; CARMO, Alisson Fernando Coelho do; JULIÃO, Rui Pedro. Integração dos sistemas de registro e cadastro através de um sistema de informações geográficas. *Atas das I Jornadas Lusófonas de Ciências e Tecnologias de Informação Geográfica*, Universidade de Coimbra, Coimbra, Portugal, artigo 37, p. 606-625, 2015. Imprensa da Universidade de Coimbra. Coleção Pombalina. Série Documentos. Disponível em: [https://shre.ink/rd2g]. Acesso em: 24.09.2023.
- ANDRIGHI, Fatima Nancy; SOBRINHO, Manuel Aristides; ANTUNES DE SOUZA, Maria Cláudia da Silva. *A mitigação do princípio da concentração pelo Código Florestal: um prejuízo à sustentabilidade*. *Novos Estudos Jurídicos*, Itajaí/SC: Univali, v. 27, n. 2, p. 339-357, 2022. Disponível em: [https://shre.ink/rd2M]. Acesso em: 08.09.2023.
- ARIMATÉIA BARBOSA, José de. *Aquisição da propriedade rural sobre terras devolutas: um enfoque a partir do estudo de sua função social*. 3. ed. Ponta Grossa: Atena, 2022.
- ARONOFF, S. *Geographic information system: a management perspective*. Ottawa, Canadá: WDL Publications, 1989.
- ÁVILA, Sérgio. Soluções para o mercado: Mapa do Registro de Imóveis do Brasil – uma ferramenta gratuita disponibilizada pelos registradores de imóveis do Brasil. In: XLVII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, Natal, nov. 2022. *YouTube*, 19.12.2022. Disponível em: [https://youtu.be/Bxj7BVjeiUc]. Acesso em: 18.12.2023.
- BALBINO, M. L. C.; LIMA, C. N.; CAVALCANTI, J. N.; CAIXÊTA JÚNIOR, J. A.; DAMASCENO, L. B.; MURY, M. E. S.; ALCÂNTARA, M. I. E.; SANTANA, P. C.; CONCEIÇÃO, S. G. *Código Florestal comentado: manual jurídico e aplicação prática (ADC 42 e ADI 4901, ADI 4902, ADI 4903 e ADI 4937)*. In: BALBINO, Michelle Lucas Cardoso (Org.). Londrina: Thoth, 2020.
- BARROSO, Luís Roberto. Neoconstitucionalismo e constitucionalização do direito: o triunfo tardio do direito constitucional no Brasil. *Revista Opinião Jurídica*, Fortaleza, v. 3, n. 6, p. 211-252, 2019.
- BENATTI, José Heder; REYDON, Bastiaan; TRECCANI, Girolamo; ARIMATÉIA BARBOSA, José de; FISCHER, Luly; ALVES, Luana Nunes Bandeira; SIQUEIRA, Gabriel. *Cadastro territorial no Brasil: perspectivas e o seu futuro*. Belém: Universidade Federal do Pará – UFPA, 2018. E-book. Disponível em: [https://encurtador.com.br/egowF]. Acesso em: 04.10.2023.
- BEURLEN, Christian. A participação do Incra no parcelamento de imóveis rurais à vista das instruções normativas 17-B/1980 e 82/2015. *XLIV Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil*, Curitiba/PR, 30 maio a 03 jun. 2017. Instituto do Registro Imobiliário do Brasil (IRIB). Disponível em: [https://shre.ink/rd2e]. Acesso em: 27.08.2023.
- BORGES JÚNIOR, Carlos Roberto; BRITO, Jorge Luis Silva; SCHMIDT, Marcio Augusto Reolon. Estimativa de área no sistema geodésico local para parcelas rurais com cálculo de

- área referenciado ao sistema UTM. *Revista Brasileira de Cartografia*, v. 69, n. 7, p. 1411-1425, 2018. Sociedade Brasileira de Cartografia, Geodésia, Fotogrametria e Sensoriamento Remoto. Disponível em: [https://shre.ink/rd2t]. Acesso em: 24.09.2023.
- BOTTEGA, Jéverson Luís. Teoria hermenêutica da qualificação registral imobiliária. In: LAGO, Ivan Jacopetti do; BOTTEGA, Jéverson Luís (Coord.). *Revista de Direito Imobiliário*, Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, São Paulo, v. 95, p. 63-94, jul.-dez. 2023.
- BRANCALION, Pedro H. S.; GARCIA, Letícia C.; LOYOLA, Rafael; RODRIGUES, Ricardo R.; PILLAR, Valério D.; LEWINSOHN, Thomas M. Análise crítica da Lei de Proteção da Vegetação Nativa – 2012, que substituiu o antigo Código Florestal: atualizações e ações em curso. A critical analysis of the Native Vegetation Protection Law of Brazil – 2012: updates and ongoing initiatives. *Natureza & Conservação*, v. 14, p. 1-15 (e1-e16), 2016. Disponível em: [https://encurtador.com.br/xBNT4]. Acesso em: 24.09.2023.
- BRAÚNA, Mikaela Minaré. *O novo Código Florestal e o princípio da vedação de retrocesso: uma análise das alterações retrógradas da reserva legal e da área de preservação permanente*. 2015. 120 f. Dissertação (Mestrado em Direito Constitucional). Instituto Brasileiro de Ensino, Desenvolvimento e Pesquisa – IDP, Brasília, 2015. Disponível em: [https://shre.ink/rd2S]. Acesso em: 24.09.2023.
- BURROUGH, P. A. *Principles of geographical information systems for land resources assessment*. Oxford, EUA: Oxford University Press, 1986.
- CAVALCANTE, Márcio André Lopes. O caráter propter rem das obrigações ambientais. *Buscador Dizer o Direito*, Manaus, 2022. Disponível em: [https://encurtador.com.br/dQ-WZ3]. Acesso em: 24.09.2023.
- DAVIS, John H; GOLDBERG, Ray A. *A Concept of Agribusiness*. Boston, EUA: Harvard University, 1957.
- DIP, Ricardo Henry Marques. Sobre a qualificação no registro de imóveis. *Revista de Direito Imobiliário*, Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, São Paulo, v. 29, p. 33-72, jan.-jun. 1992.
- DWORKIN, Ronald. *Levando os direitos a sério*. Trad. Nelson Boeira. São Paulo: Martins Fontes, 2002.
- DWORKIN, Ronald. *O império do direito*. Trad. Jefferson Luiz Camargo. 2. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2010.
- FERNANDES, Marina Maria Granjeiro. Registro de imóveis e a proteção ambiental: a necessidade da averbação da reserva legal na matrícula do imóvel. *Revista Científica Multidisciplinar Núcleo do Conhecimento*, ano 5, ed. 10, v. 10, p. 131-146, out. 2020. Disponível em: [https://shre.ink/rd27]. Acesso em: 25.09.2023.
- FERREIRA, Alice Sampaio. *A compatibilidade legal da instituição do cadastro ambiental rural e a extinção da obrigação de averbação da reserva legal com o princípio da preservação ambiental e a segurança jurídica*. In: Anais do XI Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico. Salvador/BA: UCSal, 2021. Disponível em: [https://shre.ink/2LoE]. Acesso em: 08.09.2023.
- FIG. International Federation of Surveyors. Statement on the Cadastre. *Fig Publication*, n. 11, p. 1-15, FIG Bureau, Canberra, Austrália, 1995. Disponível em: [https://shre.ink/rd2A]. Acesso em: 30.09.2023.

- FONSECA, Luciana Costa da; SILVA, Danielle Fonseca. A proteção ambiental rural como direito à informação e o sigilo de dados. *Revista Jurídica*, Curitiba: Unicuritiba, v. 4, n. 41, p. 461-478, jan. 2016. Disponível em: [https://shre.ink/rd2s]. Acesso em: 25.09.2023.
- GIL, Gustavo Luz. *Registro de imóveis e meio ambiente: o sistema registral imobiliário como ferramenta de proteção do ambiente*. In: LAGO, Ivan Jacopetti do (Coord.). *Revista de Direito Imobiliário*, Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, São Paulo, v. 90, p. 51-84, jan.-jun. 2021.
- GRUBER, Rafael Ricardo. *A proteção do adquirente de imóvel pelo registro de imóveis: a ineficácia de ônus ocultos em face do adquirente de boa-fé*. São Paulo: Thomson Reuters Brasil/Ed. RT, 2022. *E-book*. Disponível em: [https://shre.ink/rd2W]. Acesso em: 17.09.2023.
- GRUPPI, Bruno Drumond; SUPPIA, Manuela Cortez. As exigências ilegais do Cadastro Ambiental Rural nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça – NSCGJ. *Migalhas*, Coluna Migalhas de Peso, abr. 2022. Disponível em: [https://encurtador.com.br/fqDG8]. Acesso em: 26.09.2023.
- HERNÁNDEZ GIL, Francisco. *Introducción al Derecho Hipotecario*. Madri, Espanha: Revista de Derecho Privado, 1970.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA [IBGE]. *Proposta metodológica para classificação dos espaços do rural, do urbano e da natureza no Brasil*. Coordenação de Geografia. Investigações experimentais. Rio de Janeiro: IBGE, 2023. Disponível em: [https://shre.ink/rd2d]. Acesso em: 18.08.2023.
- INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA [INCRA]. *Nota Técnica INCRA/DF/DFC/ 2/2016: esclarecimentos a respeito da revogação da Instrução Normativa 17-B, de 22 de dezembro de 1980*. Disponível em: [http://bit.ly/nt_2_2016_incra]. Acesso em: 27.08.2023.
- JACOMINO, Sérgio. *Matrícula e cadastro: rápidas distinções*. Registro de Imóveis: estudos de direito registral imobiliário. XXV e XXVI Encontros dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil – São Paulo/1998 – Recife/1999. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor – safe, 2000. (Coleção IRIB em Debate – CID. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB). Disponível em: [https://shre.ink/aeKc]. Acesso em: 15.08.2023.
- JARDIM, Mónica. *Os efeitos substantivos do registro predial*. Coimbra: Almedina: 2013.
- LASKOS, André Arruda; CAZELLA, Ademir Antonio; REBOLLAR, Paola Beatriz May. O Sistema Nacional de Cadastro Rural: história, limitações atuais e perspectivas para a conservação ambiental e segurança fundiária. *Revista Desenvolvimento e Meio Ambiente*, Universidade Federal do Paraná – UFPR, Curitiba, v. 36, p. 189-199, abr. 2016. Disponível em: [https://shre.ink/rd2k]. Acesso em: 24.09.2023.
- LAVADENZ, Isabel. Registro x cadastro: quando a gestão territorial invade a seara do direito. Palestra promovida pelo Banco Mundial, denominada “Sistemas de Registro da Propriedade e Cadastro na América Central”, Guatemala, 1999. [Entrevista concedida a] Frederico Guimarães. *Revista Cartórios com Você*, Anoreg/BR, Brasília, 29.11.2017.
- LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros públicos: teoria e prática*. 12. ed. rev. atual. e ampl. Salvador: JusPodivm, 2023.
- MACHADO, José Pedro. *Dicionário etimológico da língua portuguesa*. Vinhedo: Horizonte, 1987.

- MAIA, Leonardo Castro. O novo Código florestal e a averbação da reserva legal no registro de imóveis. *Revista de Direito Ambiental*, São Paulo, v. 18, n. 70, p. 77-100, abr.-jun. 2013.
- MÁÑEZ, José Luis Salazar. Meio ambiente e Registro de Imóveis, uma interação mútua: o direito de acesso à informação ambiental e em apoio à sustentabilidade. In: JACOMINO, Sérgio; MELO, Marcelo Augusto Santana de; CRIADO, Francisco de Asís Palacios (Coord.). *Registro de Imóveis e meio ambiente*. São Paulo: Saraiva, 2010.
- MARBLE, D. F.; CALKINS, H. W.; PEUQUET, D. J. *Basic readings in geographic information systems*. Nova Iorque, EUA: SPAD Systems, 1984.
- MEDEIROS DE SOUZA, João Bosco. *Direito agrário: noções básicas*. São Paulo: Saraiva, 1985.
- MELO FILHO, Álvaro. Princípios do direito registral imobiliário. *Revista de Direito Imobiliário*, Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, São Paulo, v. 17-18, p. 25-50, jan.-dez. 1986.
- MUKAI, Toshio. Responsabilidade civil objetiva por dano ambiental com base no risco criado. *Revista de Direito Administrativo*, v. 229, p. 253-258, 2022. Disponível em: [<https://shre.ink/rd2a>]. Acesso em: 24.09.2023.
- NOETZOLD DE ALMEIDA, Ingrid. *O Registro de Imóveis como instrumento de proteção socioambiental*. Brasília: Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB, 2016. Disponível em: [<https://encurtador.com.br/EOPUV>]. Acesso em: 22.03.2023.
- OBSERVATÓRIO DO CÓDIGO FLORESTAL. Tabela de conservação de reserva legal de 1934 a 2012. Disponível em: [<https://shre.ink/rd2H>]. Acesso em: 23.09.2023.
- OLIVEIRA, João Luiz Bentes de; OLIVEIRA, Quitéria Maria Andrade de. *Dicionário de latim: expressões latinas*. Belo Horizonte: Lider, 2003.
- PEREIRA, Gustavo Faria. *Cadastro e registro de imóveis rurais e o direito à propriedade no Brasil: integração dos cadastros e segurança jurídica*. São Paulo: Dialética, 2023.
- PRATA, Maira. Araújo Machado Borges. Da (i)legalidade da averbação da reserva legal no cartório de registro de imóveis em face da Lei Federal 12.651/2012. *Ius Gentium, Revistas Uninter*, v. 10, n. 5, p. 300-318, 2014. Disponível em: [<https://encurtador.com.br/ouDU4>]. Acesso em: 30.09.2023.
- ROCHA, Carlos. *Registro e registo*. Ciberdúvidas da Língua Portuguesa. Lisboa, Portugal, 2012. Disponível em: [<https://encurtador.com.br/cAJT1>]. Acesso em: 04.10.2023.
- SANTANA DE MELO, Marcelo Augusto. Reserva legal florestal no novo Código Florestal: averbação. *Revista de Direito Imobiliário*, Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, São Paulo, v. 74, p. 341-364, jan.-jun. 2013.
- SANTOS, Marcos Alberto Pereira. Dispensa da averbação da reserva legal no novo Código Florestal. *Âmbito Jurídico*, Rio Grande, ano 15, n. 103, ago. 2012. Disponível em: [<https://encurtador.com.br/emR23>]. Acesso em: 10.02.2023.
- SANTANA DE MELO, Marcelo Augusto. Reserva legal florestal no novo Código Florestal: averbação. *Revista de Direito Imobiliário*, Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, São Paulo, v. 74, p. 341-364, jan.-jun. 2013.
- SERPA LOPES, Miguel Maria de. *Tratado dos Registros Públicos*. 6. ed., rev. e atual. MARIA, José Serpa de Santa (Org.). Brasília: Brasília Jurídica, 1996. v. II.
- STIFELMAN, Anelise Grehs. O registro de imóveis e a tutela do meio ambiente. In: LAGO, Ivan Jacopetti do (Coord.). *Revista de Direito Imobiliário*, Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, São Paulo, v. 69, p. 337-350, jul.-dez. 2010.

TOMASONI, Giovanni; FREDERIGHI, Patrícia. Reserva legal e o novo Código Florestal. *Migalhas*, Coluna Migalhas de Peso, maio 2013. Disponível em: [https://encurtador.com.br/gntDK]. Acesso em: 26.09.2023.

VENDRAMINI, Anelise. Audiência pública: professora doutora Anelise Vendramini (Centro de Estudos em Sustentabilidade da Escola de Administração da Fundação Getúlio Vargas – FGVCES). Supremo Tribunal Federal, Ação Declaratória de Constitucionalidade – ADC 42. Participação como *amicus curiae*. Anexo – Transcrição da audiência pública. Brasília, 2018. p. 87. In: FRONER, Raquel Frazão (Org.). *Participação democrática no Supremo Tribunal Federal: relações entre a audiência pública e o voto do ministro relator nas ações diretas de inconstitucionalidade do novo Código Florestal*. São Paulo: Sociedade Brasileira de Direito Público, 2018. Disponível em: [https://shre.ink/rd2m]. Acesso em: 17.09.2023.

VILELA, Vivian Maria de Faria Nasser. *A lei de proteção da vegetação nativa no Brasil e o desafio para a conservação da paisagem*. Tese (Doutorado em ciências – ecologia aplicada). 84 f. Centro de Energia Nuclear na Agricultura, Escola Superior de Agricultura “Luiz de Queiroz”, Universidade de São Paulo – USP, Piracicaba e São Paulo, 2021. Disponível em: [https://shre.ink/rdQP]. Acesso em: 24.09.2023.

9. JURISPRUDÊNCIA

BRASIL. STF. Supremo Tribunal Federal, Tribunal Pleno, Ação Declaratória de Constitucionalidade – ADC 42, Plenário, rel. Min. Luiz Fux, j. 28.02.2018, *DJe* 13.08.2019. Disponível em: [https://encurtador.com.br/pKMT7]. Acesso em: 05.07.2023.

BRASIL. STF. Supremo Tribunal Federal, Tribunal Pleno, Ação Direta de Inconstitucionalidade – ADI 4.902, Plenário, rel. Min. Luiz Fux, j. 28.02.2018, *DJe* 13.08.2019. Disponível em: [https://encurtador.com.br/pKMT7]. Acesso em: 05.07.2023.



PESQUISAS DO EDITORIAL



ÁREAS DO DIREITO: Imobiliário e Registral; Ambiental

Veja também Doutrinas relacionadas ao tema

- Déficit no registro de imóveis: a proteção ao meio ambiente, de Caroline Feliz Sarraf Ferri e Rafael Brum Miron – *RDI* 91/11-47;
- O registro de imóveis e a Política Nacional do Meio Ambiente: a publicidade registral para a efetivação do direito à informação ambiental, de Daniel Brasil de Souza, Maraluce Maria Custódio e José Cláudio Junqueira Ribeiro – *RDI* 95/33-47; e
- Publicidade da reserva florestal legal – Análise da antinomia do Código Florestal com a Lei de Registros Públicos, de Luciano Lopes Passarelli e Marcelo Augusto Santana de Melo – *RDA* 100/535-554.