

Sobre Registro de Imóveis, Florestas Públicas e Terras Indígenas no Brasil.

Excelentíssimas Autoridades, Senhoras e Senhores, bom dia.

Gostaria de cumprimentar os organizadores deste evento na pessoa da Conselheira Maria Tereza Uille Gomes, e parabenizar Vossa Excelência pela dedicação ao tema e o excelente trabalho que vem realizando. E também cumprimentar a todos os participantes nas pessoas dos Juízes doutores Alexandre Chini e Marcus Lívio, e dos colegas doutores Gisele Oliveira de Barros, presidente do Conselho Federal do Colégio Notarial do Brasil, Claudio Marçal Freire, presidente da ANOREG-BR, e o registrador José de Arimateia Barbosa, vice-presidente do IRIB.

Eu gostaria de começar evocando o seguinte contexto: A Declaração do Rio de Janeiro (Eco-92), em uma das frases do Princípio 10, afirma que “no nível nacional, cada indivíduo deve ter acesso adequado a informações relativas ao meio ambiente de que disponham as autoridades públicas, inclusive informações sobre materiais e atividades perigosas em suas comunidades”.

É sabido que o cidadão somente poderá exercer suas responsabilidades se contar com a informação adequada, disponível e acessível. Como todos sabemos, a proteção ambiental é uma responsabilidade compartilhada entre todos e que se baseia na consciência e no conhecimento. O dever de informar é uma função essencial das autoridades públicas e está umbilicalmente vinculado ao princípio ambiental da prevenção.

E aqui entra a função ambiental do Registro de Imóveis, não apenas por ser um serviço público delegado, mas pela opção da sociedade brasileira no modelo constitucional adotado de um serviço público exercido em caráter privado, de forma que o Registro é um instrumento da sociedade, até mesmo, em face do Estado.

Obviamente, não existe prevenção ambiental, sem a adequada informação. Para compreensão do alcance e da importância da informação sobre o meio ambiente, importante a explicação constante da Convenção sobre o Acesso à Informação, a Participação do Público no Processo Decisório e o Acesso à Justiça em Matéria de Meio Ambiente (Aarhus, Dinamarca, 1998).

E aqui, a própria expressão ‘informação sobre meio ambiente’ designa toda informação disponível sob forma escrita, visual, oral ou eletrônica ou sob qualquer outra forma material, sobre o estado do meio ambiente, tais como

o ar e a atmosfera, as águas, o solo, as terras, a paisagem e os sítios naturais, a diversidade.

Todos, independentemente da comprovação de interesse específico, têm o direito de acessar informações ambientais, resguardando-se apenas aquelas qualificadas como sigilosas. Então, a informação ambiental deve ser veraz, contínua, tempestiva e completa, destacando ou identificando as características da tecnicidade, compreensibilidade e rapidez.

A informação ambiental deve ser compreensível, devendo ser de utilidade imediata, não demandando que os informados sejam altamente especializados no assunto, assim, a clareza deve sempre coexistir com a precisão. É exatamente aqui que entra a atividade dos oficiais de Registro de Imóveis, primeiro por sua função social e, depois, com a mesma importância avulta a função da publicidade registral em exteriorizar a realidade dos imóveis do álbum registral, qual seja, a ideia de que matrícula imobiliária deve ser o retrato do imóvel. É por isso que a matrícula imobiliária e os atos nelas inscritos são descritos de maneira que tanto o jurista, quanto qualquer pessoa do povo, com razoável conhecimento em interpretação de texto, entenda esses atos em toda a sua extensão, com meridiana clareza.

Publicidade é expressão sinônima de transparência, em contraste a clandestinidade que se projeta às florestas públicas e as terras indígenas do Brasil, por interesses, quiçá, inconfessáveis.

A publicidade registral é tida como um dos tesouros mais preciosos do amadurecimento do espírito jurídico de um povo; é uma nova forma de ser do direito de propriedade do solo nacional sobre o qual se assentam políticas públicas, o sistema financeiro, a tutela do crédito e a segurança das transações imobiliárias.

Não é demais repetir que aprendemos com o saudoso Nicolau Balbino Filho, historicamente oficial do registro de imóveis de Guaxupé, MG, que "a publicidade é a alma dos registros públicos".

Com efeito, a publicidade registral é a oportunidade que o legislador deu ao povo de conhecer tudo que lhe interessa a respeito de determinados atos, permitindo que todos fiquem a par de todo o movimento de pessoas e de bens, obviamente, resguardados os dados legalmente protegidos. E muito mais ainda, em se tratando de florestas públicas e de terras indígenas.

Um sistema de publicidade eficaz, como defendia Ruy Barbosa, é a base de uma economia forte, porque ajuda a circulação natural dos bens. A maior ou menor segurança do tráfego jurídico econômico está em função da publicidade, o mesmo que o desenvolvimento dos negócios imobiliários, que são objetivos de índole econômica desejáveis, em consonância com os esforços que os Poderes Públicos e o Mercado estão fazendo para melhorar o ambiente de negócios do país, a fim de que o Brasil figure em melhor posição no ranking produzido pelo Banco Mundial, o Doing Business.

A publicidade é uma das características do Registro de Imóveis. E não se pode admitir que um registro tenha eficácia "erga omnes" (contra todos) e, ao mesmo tempo, seja negada informação ampla ao público em geral.

A publicidade registral é garantida não somente pela própria Lei nº 6.015/73, como também por norma constitucional (artigo 5.º, inciso XXXIII, CF). Assim, é imperativo que todas as informações sobre florestas públicas e terras indígenas constem do Registro de Imóveis, a fim de qualquer cidadão ou instituição possa obter informações fidedignas e atuais sobre o estado de determinado imóvel, sob tutela de todos.

O registro e as averbações das situações intercorrentes, máxime de danos ambientais, como, por exemplo, desmatamentos e queimadas – propiciarão a exteriorização continuada, organizada e atualizadas de situações de transcendência jurídica para produzir cognoscibilidade geral *erga omnes* e com certos efeitos jurídicos substantivos sobre a situação publicada, com a possibilidade de formar um mosaico nacional, identificando todas as áreas com destinações tais.

Sem dúvida que essa publicidade registral sobre as florestas públicas brasileiras e terras indígenas, de forma completa e atualizada, se contrapõe à clandestinidade, onde os criminosos buscam se esconder, e buscam os favores do Direito, alegando desconhecimento.

As situações jurídicas publicizadas no Registro de Imóveis são de transcendência real e produzem um conhecimento acessível, em prol do princípio da boa-fé.

Evidentemente, essa informação deverá estar acessível em todo o território brasileiro e também para a comunidade internacional e isso, logo mais, será possível com o funcionamento do Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico (SREI), impulsionado pelo Operador Nacional do Registro de imóveis eletrônico (ONR), na forma como instituído pela Lei nº 13.465, de 2017 e pelo Provimento nº 89, de 2019, da Corregedoria Nacional de Justiça.

Ressalte-se que a adoção do registro eletrônico previsto no art. 37 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, potencializou a publicidade registral a um nível inédito, tornando a informação além de célere, acessível a todos, de forma remota.

Finalizo dizendo que as informações ambientais, em especial das florestas públicas e terras indígenas, são bens de uso comum do povo e todos têm direito de obtê-las diretamente no registro de imóveis. Por fim, gostaria de afirmar com a máxima segurança que os oficiais de registro de imóveis do Brasil estão técnica e psicologicamente disponíveis para cumprir essa função, tanto na publicidade advinda da inscrição, como também da publicidade por meio de certidões e informações. Muito obrigado!

*Pronunciamento feito no Webnário – Clima e Florestas Públicas – Agenda 2030 - ODS 13 e 15, realizado no dia 22 de junho de 2021, organizado pelo CNJ, em parceria com Superior Tribunal de Justiça (STJ) e o Conselho da Justiça Federal (CJF).

**Oficial do 1º Registro de Imóveis de São Paulo, Capital. Presidente do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR). Este pronunciamento foi baseado em texto do Registrador Marcelo Augusto Santana de Melo.