



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 1000891-63.2015.8.26.0362

Tipo Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 02/06/2016

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: Data não disponível

Cidade: Mogi-Guaçu

Estado: São Paulo

Relator: Manoel de Queiroz Pereira Calças

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida registral – Sentença de usucapião – Não especialização da reserva legal no CAR – Mera inscrição no CAR sem identificação da reserva legal é insuficiente para desobrigar a averbação na serventia predial – A regra do art. 67 da Lei n.º 12.651/2012 não exclui a obrigação de localização da reserva legal – Suavização da obrigação de recuperação da área de reserva legal que não se confunde com a isenção afirmada pelos recorrentes/interessados – Desqualificação registral e sentença confirmadas – Recurso desprovido.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do(a) Apelação nº 1000891-63.2015.8.26.0362, da Comarca de Mogi-Guaçu, em que são partes são apelantes ANTONIO PASCHOAL BOLLELLA, MARIA RITA ROSSETI BOLLELLA, BIAGIO BOLLELLA NETO, JANETE APARECIDA COSTA BOLLELLA, NICOLINO BOLLELLA e HERMINIA CYPRIANO BOLLELLA, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE MOGI GUAÇU.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este Acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PAULO DIMAS MASCARETTI (Presidente), ADEMIR BENEDITO, XAVIER DE AQUINO, LUIZ ANTONIO DE GODOY, RICARDO DIP E SALLES ABREU.

São Paulo, 2 de junho de 2016.

PEREIRA CALÇAS, CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA E RELATOR

Apelação nº 1000891-63.2015.8.26.0362

Apelantes: ANTONIO PASCHOAL BOLLELLA, Maria Rita Rosseti Bollella, Biagio Bollella Neto, Janete Aparecida Costa Bollella, Nicolino Bollella e Herminia Cypriano Bollella

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Mogi Guaçu

Voto nº 29.207

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida registral – Sentença de usucapião – Não especialização da reserva legal no CAR – Mera inscrição no CAR sem identificação da reserva legal é insuficiente para desobrigar a averbação na serventia predial – A regra do art. 67 da Lei n.º 12.651/2012 não exclui a obrigação de localização da reserva legal – Suavização da obrigação de recuperação da área de reserva legal que não se confunde com a isenção afirmada pelos recorrentes/interessados – Desqualificação registral e sentença confirmadas – Recurso desprovido.

O Oficial de Registro, ao suscitar dúvida e justificar a desqualificação registral, argumentou que o comprovante de inscrição no CAR (cadastro ambiental rural) não demonstra a definição de reserva legal abrangendo 20% da área do bem imóvel usucapido, objeto do título recusado, percentual mínimo exigido pela regra do art. 12, II, da Lei n.º 12.651/2012.[1]

Os interessados, na impugnação, ao questionarem os obstáculos ao registro do mandado judicial, afirmaram: a inscrição no CAR foi promovida; as exigências estão em desconformidade com a legislação ambiental em vigor; o Oficial avança sobre assunto estranho à qualificação registral; prescinde-se de apresentação de planta e memorial descritivo com identificação da reserva legal; com a implantação do CAR, a averbação da reserva legal se tornou prescindível; o item 125 e os subitens 125.2 e 125.2.1 do Cap. XX das NSCGJ não incidem no caso; em suma, a dúvida é improcedente.[2]

Após parecer do Ministério Público[3], e subsequentes manifestações do Oficial de Registro[4] e dos interessados[5], a dúvida foi julgada procedente[6] e os embargos de declaração rejeitados[7], razões pelas quais os interessados, reiterando suas manifestações anteriores e fazendo referência à extensão da área usucapida e à regra do art. 67 da Lei n.º 12.651/2012, interpuseram apelação[8], recebida no duplo efeito[9]. Encaminhados os autos ao C. Conselho Superior da Magistratura, a Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo desprovimento do recurso.[10]

É o relatório.

Os interessados, por meio da usucapião, tornaram-se proprietários de uma gleba de terra com área total de 31,7131 hectares, inferior a quatro módulos fiscais, contemplada parcialmente na mat. n.º 9.176 do RI de Mogi Guaçu/SP e melhor identificada no memorial descritivo elaborado e executado com alusão às coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel rural, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional definida pelo INCRA, assinado por profissional habilitado, com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA).[11]

Para efeitos meramente publicitário e regularizador, uma vez que a usucapião é modo originário de aquisição da propriedade, o título judicial[12] foi apresentado a registro. Entretanto, seu acesso, em mais de uma ocasião, foi recusado. Conforme a última nota devolutiva, a área de reserva legal inscrita no CAR não obedeceria ao percentual mínimo fixado no art. 12, II, da Lei n.º 12.651/2012. Ademais, seria necessária a exibição de planta e memorial descritivo com identificação da reserva legal, instruída com declaração de profissional responsável afirmando corresponder à descrição inscrita no CAR.[13]

A regra do art. 12 da Lei n.º 12.651/2012 impõe, sem dúvida, uma obrigação real de *facere*. Uma limitação administrativa voltada à tutela do meio ambiente, em sua dupla dimensão constitucional (art. 225, *caput*), como direito intergeracional e como tarefa estatal e comunitária.[14] Em sintonia com o art. 225, § 1.º, III, da CF[15], conferindo-lhe concretude, dispôs que “todo imóvel rural deve manter área com cobertura de vegetação nativa, a título de Reserva Legal”, respeitando os percentuais mínimos definidos em seus dois incisos. Até aí nenhuma novidade. O art. 16 da Lei n.º 4.771/1965 também previa uma obrigação *propter rem* (por causa da coisa) referente à *reserva legal florestal*.

O art. 3.º, III, da Lei n.º 12.651/2012, em termos semelhantes aos do regramento pretérito[16], definiu *reserva legal*: “área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, delimitada nos termos do art. 12, com a função de assegurar o uso econômico de modo sustentável dos recursos naturais do imóvel rural, auxiliar a conservação e a reabilitação dos processos ecológicos e promover a conservação da biodiversidade, bem como o abrigo e a proteção de fauna silvestre e da flora nativa”.

A reserva legal florestal, nessa linha, revela-se, por força de lei, condição para a propriedade rural cumprir sua função social, sua função socioambiental. É pressuposto da legitimidade do direito de propriedade rural. Consoante o art. 186, I e II, da CF, o aproveitamento racional e adequado do imóvel rural, a utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e a preservação do meio ambiente são requisitos indispensáveis, ao lado de outros, previstos nos seus incs. III e IV, para o cumprimento da função social da propriedade rural.

A defesa do meio ambiente, alias, é princípio da ordem econômica constitucional[17]. O § 1.º do art. 1.228 do CC, por sua vez, determina que “o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.”

Dentro desse contexto, a área da reserva legal deve ser medida, demarcada e delimitada[18]. Esses são deveres específicos, inerentes à obrigação *propter rem* relativa à reserva legal. Pressuposto da legítima

exploração do bem imóvel rural e (particularmente) da área não atingida pela limitação legal, a especialização da reserva legal florestal é necessária à tutela ambiental, à fiscalização do cumprimento da lei pelos órgãos competentes e à segurança das transações imobiliárias. Só assim é (e será) possível protegê-la, conservá-la.

A especialização da reserva legal no imóvel rural, confiada ao proprietário/possuidor, sob controle e aprovação dos órgãos ambientais estatais, é, portanto, imprescindível. Pouco importa, nesse ponto, o modo de aquisição da propriedade, irrelevante ao controle do cumprimento de sua função ecológica. Isto é, a localização da reserva legal florestal é exigida ainda que a propriedade tenha sido adquirida via usucapião. É necessária, então, para obstar o fracionamento do espaço protegido, a destinação de área sem relevância ao meio ambiente e para aferir a observação de critérios definidos em lei.[19]

Contudo, essa especialização, no quadro legislativo atual, não deve necessariamente constar da matrícula do imóvel rural. A obrigatoriedade da averbação da reserva legal florestal, idealizada para torná-la pública (porquanto a inscrição não é constitutiva da proteção ambiental nem necessária a sua oponibilidade a terceiros), antes prevista na legislação revogada, no § 8.º do art. 16 da Lei n.º 4.771/1965[20], e ainda contemplada na Lei que dispõe a respeito de Registros Públicos[21], comporta temperamento. A isso, aliás, conduz o diálogo entre fontes normativas, pois o § 4.º do art. 18 da Lei n.º 12.651/2012 ressalva que o registro da reserva legal no CAR desobriga a averbação em testilha.

A exigência dessa averbação (a predial), hoje, na realidade, porque implantado o CAR, é exceção, se considerado que, nos termos do art. 18, caput, da Lei n.º 12.651/2012, a área da reserva legal deve ser registrada no órgão ambiental competente por meio de inscrição no CAR, o que, à luz do § 1.º do dispositivo referido, supõe, em regra, a exibição de planta e de memorial descritivo indicando as coordenadas geográficas com pelo menos um ponto de amarração. Vale dizer: a diretriz normativa aponta para a facultatividade da averbação imobiliária.

A propósito, trata-se de adequada opção legislativa, se valoradas as diferenças entre cadastro e registro[22]: aquele, o cadastro, e não este (o registro predial), é quem, precipuamente, deve servir à Administração como instrumento de monitoramento da arrecadação de tributos, cumprimento de funções administrativas e, especialmente no que ora interessa, de controle do acatamento das obrigações ambientais. No mais, ao invés da duplicidade de inscrições, mais relevante, nessa questão, é resguardar o fluxo de informações entre um e outro.

Isso particularmente ficou claro com a promulgação da Lei n.º 12.651/2012, que, no seu artigo 29, *caput*, assentou: “é criado o Cadastro Ambiental Rural – CAR, no âmbito do Sistema Nacional de Informação sobre Meio Ambiente – SINIMA, registro público eletrônico de âmbito nacional, obrigatório para todos os imóveis rurais, com a finalidade de integrar as informações ambientais das propriedades e posse rurais, compondo base de dados para controle, monitoramento, planejamento ambiental e econômico e combate ao desmatamento.”

Nada obstante, a desobrigação positivada no art. 18, § 4.º, da Lei n.º 12.651/2012 não se contenta com a mera inscrição do bem imóvel rural no CAR. Não basta a comprovação de sua realização; é necessário que se demonstre a especialização da reserva legal. Por isso, compete ao Oficial, ao realizar o juízo de qualificação registral, apurar se a inscrição cadastral indicou, em atenção ao inc. III do § 1.º do art. 29 da Lei n.º 12.651/2012[23] ou, conforme a dimensão do imóvel, ao art. 53 do Código Florestal[24], a localização da reserva legal florestal. Sua falta, conseqüentemente, justificará a recusa do título, orientada pelo princípio da legalidade.

Em outros termos: por ocasião do primeiro registro, da prática de atos registrais relacionados com a transmissão de domínio, desmembramento, retificação de área de bens imóveis rurais e outras inscrições modificativas da figura geodésica dos imóveis e, mormente, do registro de sentenças de usucapião, caberá ao Oficial apurar se, com a inscrição no CAR, houve registro da reserva legal, sem o qual o acesso do título ao fôlio real ficará condicionado ou à regularização da situação perante o CAR, com complementação de informações e saneamento das pendências, ou à especialização da reserva legal junto à serventia predial.

Enfim, se, no CAR, inexistir informação relativa à reserva legal florestal, essa, porque limita o direito de propriedade, deve constar do registro de imóveis, em prestígio da segurança jurídica e do princípio da publicidade. E inclusive para permitir o cumprimento de obrigações ambientais decorrentes dessa limitação. Agora, a averbação da reserva legal será prescindível, bastando a do número de inscrição no CAR, se determinada, no cadastro, sua posição, seu lugar.

Em recente precedente, inteiramente aplicável ao caso dos autos, o **C. STJ reconheceu que a delimitação da reserva legal florestal, no CAR, apresenta-se como condição para o registro da sentença de usucapião**: de acordo com o resolvido, a “nova lei não pretendeu reduzir a eficácia da norma ambiental, pretendeu tão somente alterar o órgão responsável pelo 'registro' da reserva legal, que antes era o Cartório de Registro de Imóveis, e agora passou a ser o órgão ambiental responsável pelo CAR.”[25]

Não convém, com efeito, prestigiar, aqui, o excesso de formalismo. Nessa última hipótese, consumado o registro eletrônico da reserva legal no CAR, a especialização (obrigatória) na serventia predial seria uma

superfetação. E feriria o princípio da razoabilidade, seja porque efetivada pelo meio eleito por lei como o mais adequado aos fins perseguidos, seja porque, com a burocratização indesejada (expressa na exigência de duplicidade de registros), o que se ganharia em termos de (reforço de) publicidade ambiental teria menos relevo se confrontado com a perda de segurança jurídica que adviria da falta de regularização registral (proporcionalidade em sentido estrito).

Em síntese: com o registro da reserva legal florestal no CAR, não haveria mais justificativa razoável para uma obrigatória especialização desse espaço ambiental na serventia imobiliária. Uma exigência nesse sentido comprometeria a regularização da aquisição da propriedade, o controle e a transparência do tráfego imobiliário e, nessa trilha, o bom cumprimento pelo Oficial de sua missão institucional de guardião da propriedade imobiliária. Desconsideraria, de mais a mais, a instrumentalidade do registro de imóveis, a fidedignidade dos assentos registrais e o princípio fundamental do sistema registral (o da segurança jurídica).

Ocorre que, na hipótese vertente, malgrado provada a inscrição do imóvel rural usucapido no CAR, lá não houve localização da área de reserva legal florestal[26]. Correta, sob esse enfoque, portanto, a recusa do registro pretendido. Inviabilizada se encontra, realmente, a abertura de matrícula tendo por objeto a gleba usucapida. No entanto, regularizada a situação cadastral, com especialização da reserva legal, não haverá necessidade de exibição de planta e memorial descritivo **com identificação da reserva legal**, instruída com declaração de profissional responsável afirmando equivaler à descrição inscrita no CAR.

Quanto a esse último aspecto, é oportuno frisar que a inscrição no CAR, para as pequenas propriedades rurais, com até quatro módulos fiscais, é simplificada. O procedimento não exige planta nem memorial descritivo. De acordo o art. 8.º do Decreto n.º 7.830/2012, é suficiente a apresentação de um croqui indicando os remanescentes que formam a reserva legal; apontando os dados com a identificação da área proposta de reserva legal florestal.[27] Destarte, não caberá ao Oficial fazer exigência em dissonância com a facilitação estabelecida na legislação de regência.

Por fim, a regra do art. 67 da Lei n.º 12.651/2012[28], lembrada apenas na apelação, não conduz ao acolhimento do recurso. A norma dela extraída é incompatível com o sentido que lhe foi atribuído pelos recorrentes. Ao reverso da compreensão sustentada, não livra os proprietários/possuidores de imóveis rurais da obrigação de localização da reserva legal. Em relação aos que se encaixam na hipótese normativa, isenta-os apenas da obrigação de plena recuperação da área de reserva legal. Atenua, enfim, para os proprietários e possuidores de minifúndios e pequenos imóveis rurais, o rigor do dever de reabilitação dos processos ecológicos.

Em síntese, embora o imóvel rural usucapido, em cuja posse os recorrentes se encontram há mais de duas décadas, tenha área inferior a quatro módulos fiscais, essa circunstância, ainda que suavize a obrigação de recomposição do passivo ambiental, não exclui a necessidade de constituição da reserva legal; somente permite que sua especialização recaia sobre o remanescente de vegetação nativa que, em 22 de julho de 2008, subsistia em percentual inferior ao previsto no art. 12, II, da Lei n.º 12.651/2012.

Isto posto, ***nego provimento ao recurso.***

PEREIRA CALÇAS, Corregedor Geral da Justiça e Relator

[1] Fls. 1-3.

[2] Fls. 272-285.

[3] Fls. 291-292.

[4] Fls. 297.

[5] Fls. 300-304.

[6] Fls. 310-311.

[7] Fls. 315-319 e 344.

[8] Fls. 346-369.

[9] Fls. 411, item 1.

[10] Fls. 423-424.

[11] Fls. 77-83 e 105-107.

[12] Fls. 1-3, item 10, e 29.

[13] Fls. 1-3 e 8.

[14] Gilmar Mendes Ferreira; Inocência Mártires Coelho; Paulo Gustavo Gonet Branco. *Curso de Direito Constitucional*. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 1.304.

[15] Artigo 225. (...)

§ 1.º Para assegurar a efetividade desse direito, incumbe ao Poder Público: (...);

III – definir, em todas as unidades da Federação, espaços territoriais e seus componentes a serem especialmente protegidos, sendo a alteração e a supressão permitidas somente através de lei, vedada qualquer utilização que comprometa a integridade dos atributos que justifiquem sua proteção; (...).

[16] O inc. III do § 2.º do art. 1.º da Lei n.º 4.771/1965, com redação dada pela Medida Provisória n.º 2.166-67/2001, assim conceituava a *reserva legal*: “área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, excetuada a de preservação permanente, necessária ao uso sustentável dos recursos naturais, à conservação e reabilitação dos processos ecológicos, à conservação da biodiversidade e ao abrigo e proteção de fauna e flora nativas”.

[17] Art. 170, V, da CF.

[18] Luís Paulo Sirvinskas. *Manual de Direito Ambiental*. 10.ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 533.

[19] O art. 14, *caput*, da Lei n.º 12.651/2012, disciplina que “a localização da área de Reserva Legal no imóvel rural deverá levar em consideração os seguintes estudos e critérios: I – o plano de bacia hidrográfica; II – o Zoneamento Ecológico-Econômico; III – a formação de corredores ecológicos com outra Reserva Legal, com Área de Preservação Permanente, com Unidade de Conservação ou com outra área legalmente protegida; IV – as áreas de maior importância para a conservação da biodiversidade; e V - as áreas de maior fragilidade ambiental”, enquanto seu § 1.º define que “o órgão estadual integrante do Sisnama ou instituição por ele habilitada deverá aprovar a especialização da Reserva Legal após a inclusão do imóvel no CAR, conforme o art. 29 desta Lei.”

[20] Art. 16. (...)

§ 8.º A área de reserva legal deve ser averbada à margem da inscrição de matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente, sendo vedada a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, de desmembramento ou de retificação da área, com as exceções previstas neste Código.

[21] Art. 167, II, 22), da Lei n.º 6.015/1973.

[22] A respeito da distinção, conferir artigo de Marcelo Augusto Santana de Melo, *O meio ambiente e o Registro de Imóveis*, in Registro de imóveis e meio ambiente. Francisco de Asís Palacios Criado; Marcelo Augusto Santana de Melo; Sérgio Jacomino (coord.). São Paulo: Saraiva, 2010. p. 36-38.

[23] Art. 29. (...)

§ 1.º A inscrição do imóvel rural no CAR deverá ser feita, preferencialmente, no órgão ambiental municipal ou estadual, que, nos termos do regulamento, exigirá do possuidor ou proprietário: (...)

III – identificação do imóvel por meio de planta e memorial descritivo, contendo a indicação das coordenadas geográficas com 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.

[24] Art. 53. Para o registro no CAR da Reserva Legal, nos imóveis a que se refere o inciso V do art. 3º, o proprietário ou possuidor apresentará os dados identificando a área proposta de Reserva Legal, cabendo aos órgãos competentes integrantes do Sisnama, ou instituição por ele habilitada, realizar a captação das respectivas coordenadas geográficas.

Parágrafo único. O registro da Reserva Legal nos imóveis a que se refere o inciso V do art. 3º é gratuito, devendo o poder público prestar apoio técnico e jurídico.

[25] REsp n.º 1.356.207/SP, rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 28.4.2015.

[26] Fls. 109-113.

[27] Art. 8.º. Para o registro no CAR dos imóveis rurais referidos no inciso V do caput do art. 3º, da Lei nº 12.651, de 2012, será observado procedimento simplificado, nos termos de ato do Ministro de Estado do Meio Ambiente, no qual será obrigatória apenas a identificação do proprietário ou possuidor rural, a comprovação da propriedade ou posse e a apresentação de croqui que indique o perímetro do imóvel, as Áreas de Preservação Permanente e os remanescentes que formam a Reserva Legal.

§ 1º Caberá ao proprietário ou possuidor apresentar os dados com a identificação da área proposta de Reserva Legal.

§ 2º Caberá aos órgãos competentes integrantes do SISNAMA, ou instituição por ele habilitada, realizar a captação das respectivas coordenadas geográficas, devendo o poder público prestar apoio técnico e jurídico, assegurada a gratuidade de que trata o parágrafo único do art. 53 da Lei nº 12.651, de 2012, sendo facultado ao proprietário ou possuidor fazê-lo por seus próprios meios.

§ 3º Aplica-se o disposto neste artigo ao proprietário ou posseiro rural com até quatro módulos fiscais que desenvolvam atividades agrossilvipastoris, e aos povos e comunidades indígenas e tradicionais que façam uso coletivo do seu território.

[28] Art. 67. Nos imóveis rurais que detinham, em 22 de julho de 2008, área de até 4 (quatro) módulos fiscais e que possuam remanescente de vegetação nativa em percentuais inferiores ao previsto no art. 12, a Reserva Legal será constituída com a área ocupada com a vegetação nativa existente em 22 de julho de 2008, vedadas novas conversões para uso alternativo do solo.

(Data de registro: 21/06/2016)