

ÁREAS AMBIENTAIS ESPECIALMENTE PROTEGIDAS X AVERBAÇÃO EM CARTÓRIO DE IMÓVEIS

SPECIALLY PROTECTED ENVIRONMENTAL AREAS X REGISTRATION IN REAL ESTATE OFFICE

Bruno Augusto de Souza Aguiar¹

Resumo: Áreas com designações especiais de proteção ambiental possuem regulamentações legais para garantir a conservação da biodiversidade e o manejo sustentável de recursos. Entre essas áreas, destacam-se as Reservas Particulares do Patrimônio Natural (RPPNs), Reservas Legais (RLs) e Áreas de Servidão Ambiental (ASAs). Este estudo foca na essencialidade da averbação dessas zonas na matrícula de imóveis nos Cartórios de Registro. Essa prática centraliza informações cruciais sobre a propriedade, incluindo aspectos judiciais, administrativos, e obrigações associadas ao imóvel, garantindo transparência e informação para potenciais compradores e terceiros interessados. A metodologia empregada envolveu pesquisa documental e análise sistemática dos dados. Ressalta-se a importância de intensificar a adoção do princípio de concentração na matrícula de imóveis, por meio da averbação, para conferir maior segurança jurídica, visibilidade, proteção das áreas e mitigar potenciais fraudes. Este estudo serve como guia para profissionais de cartórios e o público em geral sobre a relevância legal das averbações em áreas protegidas.

Palavras-chave: Áreas protegidas, averbação, princípio da concentração, registro de imóveis.

¹ Mestrado em Tecnologia Ambiental no ITEP (Instituto de Tecnologia de Pernambuco)

Abstract: Areas with special environmental protection designations have legal regulations to ensure biodiversity conservation and sustainable resource management. Among these areas are the Private Natural Heritage Reserves (RPPNs), Legal Reserves (RLs), and Environmental Easement Areas (ASAs). This study focuses on the importance of recording these zones in property registries at the Deed Offices. This practice centralizes crucial information about the property, including judicial and administrative aspects and obligations associated with the property, ensuring transparency and information for potential buyers and interested third parties. The employed methodology involved documentary research and systematic data analysis. It emphasizes the importance of intensifying the adoption of the concentration principle in property registration, through recording, to provide greater legal security, visibility, protection of areas, and to mitigate potential fraud. This study serves as a guide for registry professionals and the general public on the legal significance of recording in protected areas.

Keywords: Protected areas, recording, concentration principle, property registration.

INTRODUÇÃO:

Conforme a União Internacional para a Conservação da Natureza (UICN), as áreas protegidas podem ser definidas como “uma área terrestre e/ou marinha especialmente dedicada à proteção e manutenção da diversidade biológica e dos recursos naturais e culturais associados, gerenciados através de instrumentos legais ou outros instrumentos efetivos” (UICN, 1994). No Brasil, a existência dessas áreas protegidas é matéria de direito difuso, pois de acordo com o Art. 225 da Constituição Federal, todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações. Para tanto, o Poder Público deve definir, em todas as Unidades da Federação, espaços territoriais e seus componentes a serem especialmente protegidos.



São espécies de áreas especialmente, ambientalmente ou legalmente protegidas: as Reservas Particulares do Patrimônio Natural (RPPN), as Reservas Legais (RL), as Áreas de Servidão Ambiental (ASA), entre outras. O que essas áreas têm em comum é a característica que podem ser averbadas em Cartório de Registro de Imóveis, garantindo maior segurança jurídica para proteção dos recursos naturais.

Para tanto, entende-se a importância dessas áreas especialmente protegidas bem como todos os dados e informações referente aos direitos reais e de seus titulares estarem concentrados na matrícula do imóvel. Sendo assim, estará configurada a aplicação do princípio da concentração, através da averbação na matrícula do imóvel, a fim de garantir conhecimento e segurança jurídica a futuros adquirentes da propriedade, conferindo a boa-fé no tráfico jurídico imobiliário.

A averbação é um procedimento administrativo/jurídico realizado junto ao Cartório de Registro de Imóveis, garantindo segurança e eficácia jurídica do ato realizado ao proprietário do imóvel na hora de comprovar mudanças e demais validações importantes referentes à propriedade. Portanto, a averbação é fazer constar no registro do imóvel as modificações de qualquer natureza do mesmo, tais como: construções, benfeitorias, desmembramentos, alteração no nome da rua em que está localizado, contrato de locação, cessão fiduciária que tenha relação com o imóvel, usucapião, cessão de crédito imobiliário, servidão ambiental, Reserva do Patrimônio Natural, Reserva Legal, dentre tantas outras averbações que possam constar no registro do imóvel.

De acordo com a legislação vigente é indispensável averbação em Cartório de Imóveis de áreas de RPPN e ASA, porém a RL existe a opção do proprietário do imóvel averbar ou não. Conforme estabelecido no Novo Código Florestal (Lei 12.651/2012), o registro da Reserva Legal no Cadastro Ambiental Rural (CAR) desobriga a averbação no Cartório de Registro de Imóveis. Nota-se que o dispositivo legal condiciona a não averbação de RL ao registro no CAR.

É inegável que em grande parte do mundo, o principal instrumento para conservação da biodiversidade é o estabelecimento de áreas protegidas. Vale ressaltar que quanto maior segurança jurídica



for estabelecida para estas áreas, maiores serão as chances de proteção do patrimônio natural que se objetiva assegurar. Destaca-se que muitas áreas de RPPN, ASA e RL encontram-se em situação de vulnerabilidade, comprometendo o equilíbrio do meio ambiente nestas áreas.

Desta forma, esta situação a qual se encontra as áreas especialmente protegidas deve ser melhor estudada e analisada, visando maior segurança e proteção da propriedade, bem como garantindo sua função social.

Através dessa preocupação, buscou-se realizar neste trabalho um estudo com base no levantamento dos principais questionamentos legais, referente aos avanços e desafios para averbação em cartório de imóveis de áreas especialmente protegidas: RPPN, RL E ASA.

Por meio do presente artigo, espera-se contribuir de forma significativa para o entendimento dos aspectos legais relevantes a respeito de averbação de áreas especialmente protegidas, ajudando aos oficiais e tabeliães de Cartório, bem com a população em geral.

METODOLOGIA

A combinação de pesquisa documental e análise sistemática permitiu uma abordagem rigorosa e detalhada do tema. Este método oferece não apenas uma visão aprofundada dos documentos, mas também permite uma interpretação contextualizada e validada dos dados. Conforme Gil (2008), a pesquisa documental se assemelha à pesquisa bibliográfica, mas difere principalmente quanto à natureza das fontes. Enquanto a pesquisa bibliográfica é desenvolvida com base em material já publicado, a documental baseia-se em materiais que não receberam ainda um tratamento analítico.

Após a coleta dos dados por meio da pesquisa documental, procedeu-se à análise sistemática. Segundo Bardin (2011), esta análise implica em diversas operações de desmembramento do texto em unidades, categorização e posterior reagrupamento de acordo com um modelo.

Com isso, foram utilizados dois procedimentos de pesquisa, a saber:



Procedimentos da Pesquisa Documental:

- Seleção de Documentos: Esta etapa envolveu a identificação e seleção de documentos pertinentes ao tema estudado, considerando sua relevância e autenticidade.
- Organização: Os documentos foram organizados por tipo e autoria, facilitando a posterior análise (Lakatos & Marconi, 1991).
- Análise dos Documentos: Interpretou-se o conteúdo, identificando informações chaves, padrões e possíveis contradições.

Procedimentos da Análise Sistemática:

- Categorização: Os dados foram classificados em categorias ou temas relevantes ao estudo.
- Interpretação: Buscou-se compreender a significância e relevância de cada categoria.
- Síntese: As informações foram integradas para formar uma visão holística do tema investigado.
- Validação: Garantiu-se a precisão das interpretações confrontando-as com literatura relevante (Flick, 2009).

FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA:

Ato de averbação na matrícula do imóvel:

A Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a chamada Lei de Registros Públicos (LRP) em seu art. 172, afirma que no Registro de Imóveis serão feitos o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais, sobre imóveis reconhecidos em lei, inter vivos ou mortis causa, quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade. Além deste, art. 167, da referida Lei, especifica



a grande maioria dos atos relacionados à competência material primária do Registro de Imóveis, ou seja, a criação, extinção, modificação e transferência de direitos reais sobre imóveis, por intermédio dos atos de registro e averbação a serem praticados pela Serventia Imobiliária. O art. 167 da Lei 6.015/73, não utiliza este critério de distinção no que tange aos registros e averbações lá relacionados, o que se constata pela simples leitura das listas constantes dos seus incisos I e II.

De acordo com Loureiro (2017) em regra, o termo “registro” se refere tanto ao registro em sentido estrito como às averbações. Estas são consideradas, portanto, como assentos registrais secundários, por terem como objetos fatos que modificam, alteram ou cancelam os registros. No entanto, a lei nem sempre segue esta técnica do direito registral e prevê a averbação de fatos que não implicam necessariamente na modificação ou alteração do teor do registro anterior.

Vale salientar o art. 232 da Lei n. 6.015/73, para o referido artigo a cada lançamento de registro será precedido pela letra ‘R’ e o da averbação pelas letras ‘AV’, seguindo-se o número de ordem do lançamento e o da matrícula (ex.: R-1-1, R-2-1, AV-3-1, R-4-1, AV-5-1 etc.).

Conforme Serra (2016), pode-se dizer que o registro é o ato praticado para constituição ou transmissão do Direito Real em si, enquanto as averbações seriam atos anexos praticados para alterar as condições do Registro ou mesmo extinguir seus efeitos.

Conforme Loureiro (2017) a maioria atos averbáveis previstos no art. 167, II, da LRP é composta por fatos jurídicos independentes. A princípio são objeto de registro a propriedade e os demais direitos reais imobiliários, enquanto são averbáveis quaisquer situações jurídicas que impliquem em modificação da situação jurídica-real do imóvel matriculado.

Para Loureiro (2017) todos os documentos que servirem de título para a averbação deverão permanecer arquivados em formato papel ou eletrônico no serviço registral. Além disso, as averbações devem ser efetuadas na matrícula ou à margem da transcrição ou inscrição a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer à outra circunscrição.

Portanto com a averbação pretende informar fato ou ato que o legislador entende como se-

cundário ou acessório que trata-se de todas as alterações que ocorrem no registro de um imóvel, sendo o histórico de mudanças realizadas no imóvel. Dessa forma, torna-se pública todas as alterações ou modificações que tenham relação ao imóvel, o que de fato traz uma segurança jurídica e eficácia ao ato realizado, deixando as informações relevantes relativas ao imóvel devidamente atualizadas.

Princípio da concentração:

O princípio da concentração busca dar maior segurança ao mercado imobiliário, que há muito tempo vem sofrendo com fraude a credor e fraude de execução. Além de conferir maior segurança jurídica aos credores e adquirentes de boa fé, confere uma conhecimento ao credor de tudo que recai sobre o bem imóvel, evitando assim evitar a intenção fraudulenta do devedor.

O artigo 54 da Lei Federal 13.097, de 19/01/2015, importante marco do ordenamento jurídico brasileiro, referente ao estudo do direito registral imobiliário, não poderão ser opostas ao terceiro de boa-fé as situações jurídicas que não constarem da matrícula do imóvel, inclusive para fins de evicção. É o que convencionou se chamar de princípio da concentração dos atos na matrícula.

Com a vigência da lei, em regra o terceiro de boa-fé que adquirir direito real não poderá ter este direito prejudicado por causas que não constarem da matrícula (fólio real) no momento da aquisição, afastando (pelo menos a princípio) os riscos e implicações da fraude contra credores e fraude à execução.

O princípio da concentração torna-se expressamente um dos princípios norteadores na atuação dos escritórios de registro de imóveis, verbis: PROVIMENTO Nº 260/CGJ-MG/2013. Art. 621:

O serviço, a função e a atividade registral imobiliária se norteiam pelos princípios constantes do art. 5º e pelos específicos da atividade, tais como: (...) IX - da concentração, a possibilitar que se averbem na matrícula as ocorrências que alterem o registro, inclusive títulos de natureza judicial ou administrativa, para que haja uma publicidade ampla e de conhecimento de todos, preservan-

do e garantindo, com isso, os interesses do adquirente e de terceiros de boa-fé.

Para tanto, é importante que haja a publicidade cadastral concentrada na matrícula para que não ocorra lesão ao adquirente do imóvel, fazendo com que este tenha seus riscos minimizados. Esses riscos imobiliários se referem ao desconhecimento por parte de um adquirente da totalidade da cadeia dominial, bem como as obrigações propter rem, além de ônus socioambientais (v.g. unidades de conservação, reservas legais, obrigações urbanísticas), e os corriqueiros ônus reais (penhor, hipoteca, alienação fiduciária).

Espaços Territoriais Especialmente Protegidos:

Para Granziera (2011) os espaços territoriais especialmente protegidos consistem em porções do território – nacional, estadual ou municipal – destacadas das demais áreas pelo Poder Público mediante lei ou decreto, com vistas a proteção dos valores relacionados com o meio ambiente. Conforme a autora, estes espaços submetem-se a um regime jurídico especial, de direito público, que impõe restrições ao uso do solo e dos outros recursos naturais ali existentes. Contudo o fato de um espaço ser declarado como protegido não lhe garante a proteção integral, propriamente dita, pois são necessárias inúmeras ações do Poder Público do ponto de vista político e administrativo para garantir a efetividade da proteção.

As áreas especialmente protegidas estão previstas no Artigo 225, § 1º, III, da Constituição Federal, onde fica descrito que o Poder Público deve definir, em todas as unidades da Federação, espaços territoriais e seus componentes a serem especialmente protegidos. Dentre essas áreas protegidas por normas legais podem-se destacar as Áreas de Preservação Permanente (APP), Reserva Legal (RL) e as Unidades de Conservação (UCs), as Áreas de Servidão Ambiental (ASA), dentre outras. A criação de espaços protegidos também é um dos instrumentos estabelecidos pela Política Nacional do Meio



Ambiente, Lei nº 6.938/1981.

É importante que todo imóvel exerça sua função social. Para a Constituição Federal, a função social da propriedade é cumprida quando imóvel rural atende aos requisitos ali mencionados, destacando-se “a utilização devida dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente”. E no Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/01, em seu art. 2º, determina que a política urbana deve ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante diretrizes ali estabelecidas, a qual destaca-se a proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico.

Os espaços protegidos pelo Direito Brasileiro estão previstos em vários diplomas legais, com formas de criação, finalidades e regimes jurídicos distintos: na Constituição Federal, em seu Art. 225, § 1º, III; no novo Código Florestal – Lei nº 12.651, de 2012, que estabelece limites de proteção para as Áreas de Preservação Permanente (APP) e a Reserva Legal (RL); na Lei nº 9985, de 2000, que dispõe sobre as Unidades de Conservação, na Lei nº 6.938, de 1981, art. 9º-A que trata sobre as Áreas de Servidão Ambiental (ASA).

Será estudada a seguir essas espécies de espaços territoriais especialmente protegidos, começando pela Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN) que é um tipo de categoria de Unidade de Conservação.

Averbação de Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN):

Primeiramente é importante destacar que a Lei 9.985, de 18 de julho de 2000, instituiu o Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC), disciplinando os critérios para criação, implantação e gestão de Unidades de Conservação, sendo a referida Lei regulamentada pelo Decreto 4.340, de 22 de agosto de 2002. O Artigo 2º da Lei do SNUC apresenta a definição das Unidades de Conservação como: “espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características

naturais relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção”. A criação de Unidades de Conservação (UC), ou áreas legalmente protegidas, visa assegurar a proteção aos recursos naturais, essencial à sustentabilidade do planeta. Para Medeiros (2003), essas unidades são espaços territorialmente demarcados cuja principal função é a conservação e/ou a preservação de recursos, naturais e/ou culturais, a elas associados.

Vale salientar que o para Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC) existem dois grupos de Unidades de Conservação: as de Proteção Integral e as de Uso Sustentável. O primeiro tem por objetivo “preservar a natureza, sendo admitido apenas o uso indireto dos seus recursos naturais, com exceção dos casos previstos nesta Lei (Art 7º, § 1º da Lei 9.985/2000). Já as Unidades de Uso Sustentável têm propósito de “compatibilizar a conservação da natureza com o uso sustentável de parcela de seus recursos naturais” (Art 7º, § 2º da Lei 9.985/2000).

Dentre os tipos de Unidades de Proteção Integral existem: I – Reservas Biológicas (REBIO); II – Estações Ecológicas (ESEC); III – Parques Nacionais (PARNA); IV – Monumentos Naturais (MONA); V – Refúgios de Vida Silvestre (REVIS).

Já as Unidades de Usos Sustentável temos as seguintes categorias: I – Áreas de Proteção Ambiental (APA); II – Áreas de Relevante Interesse Ecológico (ARIE); III – Florestas Nacionais (FLONA); IV – Reservas de Fauna (REFAU); V – Reservas de Desenvolvimento Sustentável (RDS); VI – Reserva Extrativista (RESEX); e VII – Reservas Particulares do Patrimônio Natural (RPPN). (Lei nº 9.985/2000 - SNUC)

Daremos enfoque na Unidade de Conservação da seguinte categoria: Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN). Esta é regulada pelo Decreto nº 5.746, de 5 de abril de 2006, que estabelece que a RPPN é unidade de conservação de domínio privado, com o objetivo de conservar a diversidade biológica, gravada com perpetuidade, por intermédio de Termo de Compromisso averbado à margem da inscrição no Registro Público de Imóveis. São tipos de atividades autorizadas na RPPN,

conforme disposto no regulamento da Unidade de Conservação: a pesquisa científica e a visitação com objetivos turísticos, recreativos e educacionais.

De acordo com Thomé (2013) as RPPNs devem ser averbadas junto à matrícula do imóvel, conferindo publicidade, perante terceiros e eventuais adquirentes do imóvel rural, do ônus de preservação incidente sobre a gleba de terra definida desta Unidade de Conservação, definindo seus limites e confrontações. A finalidade deste gravame é proporcionar segurança jurídica, ordem e estabilidade às relações interpessoais. Portanto, após averbada, a RPPN só poderá ser extinta ou ter seus limites reduzidos mediante lei específica, de acordo com o art. 22 da Lei do SNUC (LEI 9.985/2000).

Para tanto, estabelecida a RPPN, o proprietário (que é um particular) deverá elaborar um plano de manejo da Unidade de Conservação para aprovação do órgão ambiental competente e encaminhar sempre que solicitado pelo mesmo órgão ambiental, relatório da situação da RPPN e das atividades ali desenvolvida. Em caso de descumprimento, danos ou irregularidades, o representante legal da RPPN será notificado ou autuado pelo órgão ambiental, sendo aplicada as devidas sanções administrativas, sujeitando-se também a responsabilização civil e penal, conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 225 da Constituição Federal de 88.

Averbação de Reserva Legal (RL):

Definido pelo Código Florestal (Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012) a Reserva Legal é a “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 da fauna e flora nativa”. Portanto, a área de Reserva legal, pode ser caracterizada como limitação ao direito de propriedade, calcada a função socioambiental.

De acordo do o Código Florestal toda propriedade rural deverá preservar um determinado



percentual de vegetação, necessárias à conservação da biodiversidade e à proteção da fauna e flora. Este percentual de Reserva Legal em cada propriedade rural é de acordo com a localização regional. Conforme artigo 12 do referido Código, todo imóvel rural deve manter área com cobertura de vegetação nativa, a título de RL, sem prejuízo da aplicação das normas sobre as Áreas de Preservação Permanente, observados os seguintes percentuais mínimos em relação à área do imóvel:

I – localizado na Amazônia Legal:

80% (oitenta por cento), no imóvel situado em área de florestas;

35% (trinta e cinco por cento), no imóvel situado em área de cerrado;

20% (vinte por cento), no imóvel situado em área de campos gerais

II – Localizado nas demais regiões do País: 20% (vinte por cento).

Salienta-se que a localização da área de Reserva legal não é de livre escolha do proprietário ou do possuidor do imóvel. Esta área deve ser aprovada pelo órgão ambiental competente, que considerará a função socioambiental da propriedade, além de outras características como a proximidade de vegetação com outra RL, com APP, ou UC, o que contribuiria para a formação de um corredor ecológico entre tais áreas, potencializando o contato entre os ecossistemas.

Só depois de incluído o imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural – CAR, registro público eletrônico de ambiental nacional, é que a localização da Área de Reserva legal pode ser aprovada pelo órgão ambiental competente. Sendo vedada, via de regra, a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, ou de desmembramento.

Em Thomé (2013), no antigo Código Florestal (Lei 4.771/65) a definição da localização da Área de Reserva Legal de uma propriedade rural era declarada e publicizada a partir de sua averbação à margem de inscrição de matrícula do imóvel, no cartório de registro de imóveis competente. Já de acordo com a Lei 12.651/2012 (Novo Código Florestal), há uma inovação neste aspecto pois o registro da Reserva Legal no CAR desobriga a averbação no Cartório de Registro de Imóveis.

Contudo aquelas propriedades rurais que ainda não foram inscritas no CAR, deverão averbar

sua propriedade no Cartório de Registro de Imóveis. Pois perante os órgãos ambientais competentes, não pode haver a ausência da declaração da Reserva Legal seja no CAR ou na matrícula do imóvel (através da averbação). Caso ausência de declaração da Reserva Legal ocorra o proprietário/possuidor estará sujeito a sanções administrativas.

Para Granziera (2011) nas áreas de posse, em que não há como averbar a Reserva legal na matrícula do imóvel, a MP nº 2.166-67-01 prevê a celebração de Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), celebrado entre o possuidor e o órgão ambiental estadual ou federal competente. De acordo com a mesma autora, ao TAC, deve haver um conteúdo mínimo que consiste na localização da Reserva Legal, na descrição de suas características ecológicas básicas e na proibição de supressão de sua vegetação.

Área de Servidão Ambiental (ASA) x Averbação:

Para Thomé (2013), a servidão ambiental está prevista no artigo 9º da Política Nacional de meio Ambiente (Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981) e estabelece que o proprietário ou possuidor de imóvel rural, pessoa natural ou jurídica, voluntariamente limita o uso de toda a sua propriedade ou de parte dela para preservar, conservar ou recuperar os recursos ambientais existentes. Portanto estas áreas de servidão ambiental, tratam-se da vegetação localizada fora da Reserva legal mínima exigida e das Áreas de Preservação Permanente – APP. Para o autor, a propriedade cujo percentual de área ambientalmente protegida seja inferior ao estipulado pelas normas ambientais poderá compensar seu déficit naquelas propriedades em que há proteção ambiental além dos limites legais. Logo, sobre o excedente de áreas protegidas institui-se a servidão, que poderá ser negociada com os proprietários ou possuidores das terras deficitárias.

Conforme estabelece a Lei nº 6.938/81, artigo 9º-A:

Art. 9º-A. O proprietário ou possuidor de imóvel, pessoa natural ou jurídica, pode, por instrumento público ou particular ou por termo administrativo



firmado perante órgão integrante do Sisnama, limitar o uso de toda a sua propriedade ou de parte dela para preservar, conservar ou recuperar os recursos ambientais existentes, instituindo servidão ambiental. (Redação dada pela Lei nº 12.651, de 2012).

§ 1º O instrumento ou termo de instituição da servidão ambiental deve incluir, no mínimo, os seguintes itens: (Redação dada pela Lei nº 12.651, de 2012).

I - memorial descritivo da área da servidão ambiental, contendo pelo menos um ponto de amarração georreferenciado; (Incluído pela Lei nº 12.651, de 2012).

II - objeto da servidão ambiental; (Incluído pela Lei nº 12.651, de 2012).

III - direitos e deveres do proprietário ou possuidor instituidor; (Incluído pela Lei nº 12.651, de 2012).

IV - prazo durante o qual a área permanecerá como servidão ambiental. (Incluído pela Lei nº 12.651, de 2012).

Cabe observar, a supracitada Lei apresenta os critérios mínimos para instituição das áreas de servidão ambiental, e que este trata-se de um relevante instrumento de proteção ambiental. Ademais, PE vedada a alteração da destinação da área em que foi instituída a servidão ambiental durante o prazo de vigência.

Para Thomé (2013) a servidão ambiental pode ser determinada por prazo determinado ou não, sendo temporário ou perpétuo, respectivamente. No caso de servidão ambiental temporária, o prazo mínimo de sua vigência é de quinze anos.

As áreas de servidão ambiental devem ser averbadas na matrícula do imóvel no registro de imóveis competente, pois esta normativa é apresentada pelo § 4º, Art. 9º-A, da Lei 6.938/81:

§ 4º Devem ser objeto de averbação na matrícula do imóvel no registro de imóveis competente: (Redação dada pela Lei nº 12.651, de 2012).

I - o instrumento ou termo de instituição da servidão ambiental; (Incluído pela Lei nº 12.651, de 2012).

II - o contrato de alienação, cessão ou transferência da servidão ambiental. (Incluído pela Lei nº 12.651, de 2012).

Ainda conforme a mesma legislação, seu § 3º, Art. 9º-B, “o detentor da servidão ambiental

poderá aliená-la, cedê-la ou transferi-la, total ou parcialmente, por prazo determinado ou em caráter definitivo, em favor de outro proprietário ou de entidade pública ou privada que tenha a conservação ambiental como fim social.”

Portanto, o proprietário ou possuidor de áreas de servidão ambiental deve manter e proteger o espaço de servidão, além de prestar contas ao órgão ambiental das condições da área, permitindo a sua inspeção e a fiscalização.

Ressalta-se que com o advento do Novo Código Florestal (Lei nº 12651/2012) alocou-se a servidão ambiental como um dos instrumentos de proteção ambiental na Lei nº 6938/81 e que o § 7º Art. 9º-A desta, aduz que as servidões florestais criadas sob a vigência da extinta Lei 4.771/1965 (Antigo Código Florestal), passam, automaticamente, a serem consideradas como servidões ambientais.

De acordo com Milaré & Machado (2012) a servidão ambiental é um instrumento pelo qual o proprietário ou possuído de imóvel urbano ou rural voluntariamente abre mão de usar e/ou explorar os recursos naturais da propriedade ou de desenvolver outra atividade na propriedade com objetivo de proteger os recursos naturais nela existentes.

A servidão ambiental ser contemplada no direito real, logo deve ser averbada na matrícula do imóvel. Pois essa é a determinação não só da Lei 6.938/81 (art. 9º-A, § 4º), como também da Lei 6.015/73 - Lei de Registros Públicos (com redação dada pela Lei 11.284/20016), que prevê expressamente a averbação da servidão ambiental no Registro de Imóveis (art. 167, II, item 23). Para Milaré & Machado (2012) a importância da averbação reside na necessidade de se dar publicidade à servidão, de torna-la conhecida de terceiros (especialmente potenciais compradores do imóvel gravado com a servidão) e oponível erga omnes.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Nesta investigação, abordamos tópicos cruciais e socialmente relevantes, elucidando aspectos

fundamentais sobre a averbação de áreas com proteção ambiental especial, que para muitos permanecem obscuros ou são complexos de entender.

Reconhece-se que preservar o meio ambiente é essencial para garantir a qualidade de vida das gerações atuais e vindouras. Nesse contexto, enfatizamos a necessidade de averbar na matrícula do imóvel áreas como Reservas Particulares do Patrimônio Natural, Reservas Legais e Áreas de Servidão Ambiental.

É primordial que todas as ações relacionadas a um imóvel sejam registradas em sua matrícula, mediante averbação no Cartório de Registro de Imóveis. Isso proporciona segurança jurídica àqueles que adquirem propriedades de boa-fé. Esse procedimento é sustentado pelo princípio da consolidação dos registros na matrícula. Importante salientar que, sem essa prática, quem procura adquirir um imóvel corre riscos, como possíveis fraudes, devido à ausência de informações vitais no registro do bem.

Portanto, o objetivo é eliminar a incerteza e a vulnerabilidade jurídica relacionadas à compra de propriedades. A centralização das informações sobre um imóvel, principalmente quando ligadas a áreas de proteção especial, proporciona ao interessado uma visão clara do histórico do bem, já que tudo estará consolidado em um único registro, graças à averbação na matrícula do imóvel.

REFERÊNCIAS

ANTUNES, Luciana Rodrigues. A averbação da reserva legal e servidão florestal, 2005. Disponível em: <http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=6766>>. Acesso em: 26 de Abr. 2019. BRASIL. Constituição Federal de 1988. Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília: Casa Civil, 1988.

_____. Luciana Rodrigues. A averbação da reserva legal e servidão florestal, 2005. Disponível em: <http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=6766>>. Acesso em: 26 de Abr. 2012.



BARDIN, L. Análise de conteúdo. Edições 70. 2011.

BRASIL. Constituição Federal de 1988. Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília: Casa Civil, 1988.

_____. LEI Nº 12.651, DE 25 DE MAIO DE 2012. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nos 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nos 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória no 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. 2012. Disponível em: . Acesso em: 26 de junho de 2023.

_____. LEI Nº 6.938, DE 31 DE AGOSTO DE 1981. Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, e dá outras providências. 1981. Disponível em: . Acesso em: 10 de fevereiro de 2023.

_____. LEI Nº 9.985, DE 18 DE JULHO DE 2000. Regulamenta o art. 225, § 1º, incisos I, II, III e VII da Constituição Federal, institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza e dá outras providências. 2000. Disponível em: . Acesso em: 01 de fevereiro de 2023. BRASIL. Constituição Federal de 1988. Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília: Casa Civil, 1988.

_____. LEI Nº 13.097 de 19 de janeiro de 2015. [...] Disponível em: . Acesso em: 01 de agosto de 2023.

_____. LEI Nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: < 20 http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm>. Acesso em: 01 de agosto de 2023.

_____. LEI Nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm>.

Acesso em: 05 de agosto de 2023

_____. DECRETO Nº 4.340, DE 22 DE AGOSTO DE 2002. Regulamenta artigos da Lei no 9.985, de 18 de julho de 2000, que dispõe sobre o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza - SNUC, e dá outras providências. 2002. Disponível em: . Acesso em: 10 de março de 2023.

_____. DECRETO Nº 5.746, DE 5 DE ABRIL DE 2006. Regulamenta o art. 21 da Lei no 9.985, de 18 de julho de 2000, que dispõe sobre o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2006/Decreto/D5746.htm>. Acesso em: 10 de agosto de 2023.

DE SOUZA, Paulo Roberto Pereira. Servidão ambiental. Revista Jurídica CesumarMestrado, v. 1, n. 1, p. 127-149, 2007.

FLICK, U. An introduction to qualitative research. Sage. 2009.

GIL, A. C. Métodos e técnicas de pesquisa social. Atlas. 2008.

GRANZIERA, Maria Luiza Machado. Direito ambiental. 2. Ed. revista e atualizada. São Paulo: Atlas, 2011.

LAKATOS, E. M., & Marconi, M. de A. Metodologia do trabalho científico: Procedimentos básicos, pesquisa bibliográfica, projeto e relatório, publicações e trabalhos científicos. Atlas. 1991.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registros Públicos - Teoria e Prática. São Paulo: Editora Método, 2017.

OLIVEIRA, MÁRCIA ANDRÉA DE; SILVEIRA, Fabricio Cardoso. Princípio da concentração no registro de imóveis. Judicare, v. 10, n. 2, 2016.

MEDEIROS, R. A Proteção da Natureza: das Estratégias Internacionais e Nacionais às demandas Locais. Rio de Janeiro: UFRJ/PPG. Tese (Doutorado em Geografia). 2003, 391p.

MILARÉ, E., Machado, P. A. L., & dos Santos, Á. R. (2012). Novo Código florestal: comentários à Lei 12.651, de 25 de maio de 2012 e à MedProv 571, de 25 de maio de 2012. Editora Revista dos Tribunais, 2012.

SERRA, Márcio Guerra. SERRA, Monete Hipólito. Registro de imóveis 1 : parte geral (Coleção cartórios / coordenador Christiano Cassettari). 2. ed. – São Paulo : Saraiva, 2016.

SILVA, Romeu Faria Thomé da. Manual de Direito Ambiental. 3ª ed. - Salvador: Jus Podvm, 2013.

UICN. Guidelines protected Area Management Categories. Gland: UICN, 1994

