

# A OBRIGATORIEDADE DA INSCRIÇÃO DA RESERVA LEGAL NA SERVENTIA REGISTRAL IMOBILIÁRIA: Sustentabilidade Ambiental e Econômica<sup>1</sup>

<http://dx.doi.org/10.21527/2176-6622.2022.58.11992>

Recebido em: 26/1/2021

Aceito em: 23/2/2022

**Magno Federici Gomes**

Autor correspondente: Universidade Federal de Juiz de Fora (UFJF). Faculdade de Direito. Departamento de Direito Público Formal. Avenida Presidente Itamar Franco - de 729/730 a 1199/1200 – Centro – CEP36010-021 – Juiz de Fora/MG, Brasil. <http://lattes.cnpq.br/1638327245727283>. <https://orcid.org/0000-0002-4711-5310>. [magnofederici@gmail.com](mailto:magnofederici@gmail.com)

**Marcus Vinícius Pinto Santos**

Escola Superior Dom Helder Câmara. Tabelionato de Notas e Protestos de Redenção-PA. <http://lattes.cnpq.br/5170529694347985>. <http://orcid.org/0000-0002-1773-3513>. [vinciussantos1977@bol.com.br](mailto:vinciussantos1977@bol.com.br)

## RESUMO

A criação do Cadastro Ambiental Rural (CAR), por meio do Código Florestal de 2012, e a instituição de sua competência para a inscrição da reserva legal foi uma grande inovação no ordenamento jurídico. A partir dela, a averbação na matrícula no ofício imobiliário competente tornou-se uma providência facultativa. Dessa forma, no presente trabalho busca-se analisar, pelo método dedutivo e com utilização de pesquisa bibliográfica e jurisprudencial, se tal inovação se apresenta como uma medida salutar capaz de atender às garantias inerentes ao direito de propriedade e produzir efeitos na esfera negocial ou se, ao contrário, revela-se um retrocesso normativo em desarmonia com o sistema de registros públicos de imóveis e, em especial, com o princípio da concentração registral. Por fim, conclui-se que a inscrição se revela como providência necessária e conveniente para segurança jurídica e, portanto, sua dispensa encontra-se em dissonância com o princípio da concentração registral, uma vez que há diversidade de funções de ambos os registros, no sentido de que cada um deles presta-se a um desígnio relevante distinto.

**Palavras-chave:** reserva legal; cadastro ambiental; registro de imóveis; sustentabilidade.

## THE MANDATORY REGISTRATION OF THE LEGAL RESERVE IN THE REAL ESTATE REGISTRATION SERVICE: ENVIRONMENTAL AND ECONOMIC SUSTAINABILITY

## ABSTRACT

The creation of the Rural Environmental Registry (CAR), through the Forest Code of 2012, and the institution of its competence for the registration of the legal reserve was a great innovation in the legal system. From this, the registration in the competent Real Estate Office became an optional measure. Thus, the present paper seeks to analyze, through the deductive method and using bibliographic and jurisprudential research, whether such innovation presents itself as a healthy measure capable of meeting the guarantees inherent to the right to property and producing effects in the business or if, on the contrary, a normative setback is revealed in disharmony with the system of Public Real Estate Registries and, in particular, with the principle of registry concentration. Finally, it is concluded that the registration proves to be a necessary and convenient measure for legal certainty, and therefore its exemption is in dissonance with the principle of registration concentration, since there is a diversity of functions of both registrations, in the meaning that each of them lends itself to a distinct relevant purpose.

**Keywords:** legal reserve; environmental registry; property registration; sustainability.

<sup>1</sup> Trabalho financiado pelo Projeto Edital nº 03/2019 de Incentivo à Pesquisa da Escola Superior Dom Helder Câmara, resultante dos Grupos de Pesquisas (CNPq): Regulação Ambiental da Atividade Econômica Sustentável (Rega), Núcleo de Estudos sobre Gestão de Políticas Públicas (Negesp), Metamorfose Jurídica e Centro de Investigação e Desenvolvimento sobre Direito e Sociedade – Cedis (FCT-PT).

## 1 INTRODUÇÃO

A presente exposição investiga a necessidade da inscrição da área de reserva legal (ARL) na correspondente matrícula do imóvel, como providência conveniente e necessária, a fim de conferir maior estabilidade e segurança às relações negociais que eventualmente possam envolver o bem. Essa eventual exigência apresenta-se como uma medida plausível e coerente com o sistema de registros públicos brasileiro, que prevê a necessidade de reunião de todas as informações relevantes do bem na sua correspondente matrícula.

Com a vigência da Lei nº 12.651 de 2012 (Código Florestal de 2012), foi alterada a competência para o registro da reserva legal, de modo que tal ato passou a ser realizado no Cadastro Ambiental Rural (CAR), um sistema de registro público eletrônico totalmente desvinculado da serventia registral imobiliária competente. Além disso, a inscrição da reserva legal na matrícula do imóvel tornou-se uma providência facultativa. A partir de então, restou prejudicada a segurança jurídica própria do sistema de registros de imóveis brasileiro, tendo em vista que, assim sendo, restou ignorado o princípio registral da concentração dos atos na matrícula. Como consequência levanta-se, naturalmente, o questionamento acerca da legalidade do texto instituído do Código Florestal de 2012.

Pretende-se aqui analisar se a inovação legislativa que dispensa a inscrição da reserva legal é salutar ou se representa um equívoco por parte do legislador.

O problema acadêmico que se almeja responder é se o registro da reserva legal no CAR seria capaz de atingir os mesmos efeitos gerados pela sua inscrição na matrícula do imóvel. Ambos os registros prestam-se aos mesmos propósitos, ou cada um visa a um desígnio distinto? A dispensa normativa da averbação da reserva legal no registro de imóveis foi uma alteração salutar e oportuna ou se revelou um retrocesso dentro da sistemática registral?

A intenção deste trabalho é, por meio de pesquisa bibliográfica e jurisprudencial e do método dedutivo, apresentar os argumentos jurídicos apropriados capazes de solucionar a questão proposta. Tem-se como marco teórico a definição de segurança jurídica defendida por Marinoni (2010).<sup>2</sup> Nesse sentido, procura-se examinar se a obrigatoriedade da inscrição da reserva legal na matrícula do imóvel, além do seu registro no CAR, revela-se como uma providência razoável e imprescindível, com o objetivo de proporcionar a segurança jurídica e a eficácia necessária para os atos e negócios jurídicos que envolverem o imóvel.

Há um acentuado desconhecimento a respeito da matéria inerente aos registros públicos não só por parte da sociedade civil, mas até mesmo por profissionais do Direito; não raro, ignora-se a indispensabilidade do sistema de registros públicos brasileiro para a autenticidade, eficácia e segurança jurídica de grande parte dos negócios jurídicos patrimoniais. Justifica-se a presente abordagem no sentido de prover maiores detalhes e esclarecimentos a respeito do assunto de modo a possibilitar uma melhor elucidação e evolução do tema, assim esclarecendo os efeitos produzidos pelo registro no CAR e no registro de imóveis.

No primeiro item apresentam-se noções gerais a respeito do Código Florestal de 2012, em razão de tal norma ter sido a motivadora do tema aqui proposto e analisado. Em seguida são introduzidos alguns dos aspectos específicos da reserva legal e os principais pontos que a distinguem de outras áreas de proteção legal. Na sequência discute-se o CAR, a fim de fornecer o substrato necessário para a maior compreensão do presente tema. Na quarta seção abordam-se, em linhas gerais, princípios registrares imobiliários, analisando-se a coerência do sistema registral imobiliário com a inscrição da reserva legal no cadastro pertinente, bem como no ofício registral imobiliário competente. Por fim, examinam-se aspectos específicos relacionados ao tema central deste trabalho.

<sup>2</sup> Segurança jurídica é “vista como estabilidade e continuidade da ordem jurídica e previsibilidade das consequências jurídicas de determinada conduta, é indispensável para a conformação de um Estado que pretenda ser ‘Estado de Direito’” (MARINONI, 2010, p. 1).

## 2 CÓDIGO FLORESTAL DE 2012

Em meio a polêmicas e tensas discussões, entrou em vigência em maio de 2012 um novo Código Florestal. Encontram-se regulados nesse diploma normativo diversos mecanismos jurídicos de proteção a espaços territoriais inerentes ao meio ambiente, entre eles a reserva legal e as áreas de preservação permanente.

O processo legislativo que originou o Código Florestal de 2012 foi caracterizado por intensos e acalorados debates, além de profundas divergências, tanto que, pouco tempo após a sua promulgação, grande parte do seu texto foi objeto de quatro ações declaratórias de inconstitucionalidade (ADIs) e uma ação declaratória de constitucionalidade (ADC).

Em tais ações foi questionada a constitucionalidade de mais de 20 dispositivos do seu texto. Três ADIs foram propostas pela Procuradoria-Geral da República (PGR) em maio de 2013 (ADIs nº 4.901, 4.902 e 4.903), e mais uma ADI (ADI nº 4.937) foi impetrada em junho de 2013 pelo Partido Socialismo e Liberdade (PSOL). Já a ADC nº 42 foi promovida pelo Partido Progressista (PP), em outubro de 2016. Todas as ações foram julgadas conjuntamente em fevereiro de 2018.

A despeito da amplitude do rol dos dispositivos legais questionados em tais ações diretas, a discussão se resumia, basicamente, a três pontos centrais: diminuição da proteção das áreas de reserva legal e das áreas de preservação permanente e regime jurídico sancionador aplicável. Segundo o ministro Marco Aurélio Mello, a discussão de todas as ações pode ser sintetizada em três temas fulcrais:

[...] a constitucionalidade da norma é discutida nas ações diretas nº 4.901, nº 4.902, nº 4.903 e nº 4.937, bem como na ação declaratória nº 42, relativamente a três temas centrais de Direito Ambiental: (i) reserva legal; (ii) mecanismos de sanção e reparação ambiental e (iii) áreas de preservação permanente (DICKSTEIN, 2020, p. 59).

Um dos principais fundamentos dos impetrantes seria a violação ao princípio da vedação ao retrocesso no tocante à tutela constitucional ambiental, princípio este que foi construído de acordo com a evolução do Direito Ambiental, fundamentando-se, principalmente, na constitucionalização do direito ao meio ambiente equilibrado.

Apesar de tal princípio não constar expressamente na Constituição da República Federativa do Brasil (CRFB/1988), ele resulta de uma interpretação sistemática, em consonância com os principais fundamentos e objetivos da CRFB/88. Sarlet bem elucida o caráter implícito do mencionado princípio:

[...] a proibição de retrocesso constitui-se de um princípio constitucional implícito, tendo como fundamento constitucional, entre outros, o princípio do Estado (democrático e social) de Direito, o princípio da dignidade da pessoa humana, o princípio da máxima eficácia e efetividade das normas definidoras de direitos fundamentais, as garantias expressamente previstas (ato jurídico perfeito, direito adquirido e coisa julgada), o princípio da segurança jurídica e o princípio da proteção de confiança (SARLET, 2005, p. 427).

A construção do princípio da vedação ao retrocesso sugere que, alcançada determinada proteção constitucional de certos direitos fundamentais, resta impossibilitada juridicamente a elaboração de normas que representem uma regressão ou involução de tais direitos. No que diz respeito ao meio ambiente, cabe ressaltar que a tutela ambiental alcançou maior projeção com a Lei Federal nº 6.938/1981, que foi inspirada por um evento reconhecido como um marco normativo na proteção ao meio ambiente. Fala-se aqui da Conferência das Nações Unidas sobre o Meio Ambiente Humano (Conferência de Estocolmo) de 1972, da qual o Brasil foi signatário.

Foi, todavia, com a promulgação da CRFB/88 que a devida preservação ambiental tornou-se um direito constitucional fundamental da coletividade. A Carta Magna trouxe no seu texto um capítulo específico relativo à proteção ambiental, conferindo um *status* protetivo ainda maior ao meio ambiente.

Não bastasse isso, é preciso destacar que o inciso XXIII do artigo 5º da CRFB/88 condiciona o exercício do direito de propriedade à observância da sua função social, e o artigo 186, por sua vez, dispõe que a função social da propriedade dependerá do seu aproveitamento racional e adequado, bem como da utilização correta dos recursos naturais disponíveis e da preservação do meio ambiente (BRASIL, 1988).

Além das exigências constitucionais, cumpre mencionar que diversas outras normas do ordenamento jurídico corroboram o preceito que condiciona o direito de propriedade ao seu aproveitamento ambientalmente sustentável. Tome-se como exemplo o Código Civil de 2002, que, no parágrafo 1º do seu artigo 1.228, condiciona o exercício do direito de propriedade à observância das normas protetivas ao meio ambiente, nos seguintes termos:

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 (BRASIL, 2002).

Dessa forma, restará maculada de inconstitucionalidade a propriedade rural cuja exploração esteja em dissonância com o que dispõe o mencionado texto constitucional (artigo 186), violando também diversos outros dispositivos normativos esparsos na legislação, que se traduzem na regulamentação da função social da propriedade.

Além de direito da coletividade, cumpre notar que a proteção ambiental também se traduz num dever de todos. Há um caráter dúplice no direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, de modo que todas as pessoas se revelam credoras e devedoras de tal direito, tendo em vista que o próprio *caput* do artigo 225 também impõe ao Estado e à coletividade o dever de proteção e preservação do meio ambiente.

Sem pretender adentrar no mérito da decisão de tais ações diretas, é oportuno destacar que o Código Florestal de 2012 foi declarado constitucional em praticamente todo o seu texto, cabendo ressaltar que, em alguns dispositivos questionados, foi dada interpretação conforme a Constituição, de modo a prestigiar a proteção ao meio ambiente. Em comparação com o Código Florestal de 1965, no entanto, pode-se afirmar que, em vários outros dispositivos declarados constitucionais, houve uma flexibilização nas exigências protetivas, de forma a acarretar um considerável abrandamento das normas protetivas ao meio ambiente, fragilizando, assim, a proteção ambiental de diversos espaços territoriais, mais especificamente a reserva legal e as áreas de preservação permanente.

Essas duas figuras representam áreas legalmente protegidas que, em razão das suas especiais condições e características, recebem da legislação uma proteção específica com o fim de assegurar a devida proteção ambiental, resguardando-se, assim, o interesse coletivo na devida tutela do meio ambiente.

É possível constatar que o texto do Código Florestal de 2012, em termos gerais, reduziu a proteção outrora impingida à reserva legal e às áreas de preservação permanente. Conforme mencionado anteriormente, no entanto, a análise do mérito de tal questão não é objeto desta exposição.

Não obstante, cabe aqui tecer comentários a respeito do tratamento dispensado pelo Código Florestal de 2012 à reserva legal, no tocante ao tema relacionado à sua regular inscrição em banco de dados públicos.

### 3 RESERVA LEGAL

Área de Reserva Legal (ARL) trata-se de uma fração de área estabelecida em lei, obrigatoriamente existente em toda propriedade rural, que deve ser constituída pela vegetação nativa, restando vedado o uso alternativo do solo. Diferentemente das áreas de preservação permanente que podem existir em propriedades rurais ou urbanas, a Área de Reserva Legal somente existirá em propriedades rurais.

Com a atual denominação, a reserva legal teve sua previsão normativa com a Lei Federal nº 7.803/1989. O parágrafo 2º do seu artigo 1º já definia a ARL como a área localizada dentro de uma determinada propriedade rural cujo percentual seria obrigatoriamente preservado; além disso, o mesmo dispositivo normativo já apontava para a obrigatoriedade de sua averbação no órgão de registro de imóveis competente.

Foi com o Código Florestal de 2012 que a averbação da reserva legal na matrícula do imóvel tornou-se providência desnecessária. É preciso destacar, todavia, que a inscrição da reserva legal no cartório de registro de imóveis será obrigatória enquanto não tiver sido efetuado o seu registro no CAR.

É bom que se esclareça a terminologia utilizada no sistema registral imobiliário, a fim de não gerar maiores controvérsias acerca de um ponto tão simples. O termo “inscrição” abrange os atos registrares de averbação e de registro; dessa forma, o vocábulo “inscrição” é gênero do qual “registro” e “averbação” são espécies.

Predomina na jurisprudência e na doutrina o entendimento de que a reserva legal é uma intervenção no direito de propriedade sob a modalidade da limitação administrativa (DICKSTEIN, 2020, p. 65), tendo em vista que a reserva legal detém as características próprias das limitações administrativas: a generalidade, gratuidade e interesse público. Também é pacífico que a reserva legal se traduz em obrigação *propter rem*, pois adere à coisa e a acompanha, independentemente de quem seja seu proprietário.

É necessário salientar que a reserva legal e as áreas de preservação permanente se prestam a finalidades distintas. O artigo 3º, inciso III do Código Florestal de 2012 elenca que a reserva legal tem 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 da fauna silvestre e da flora nativa” (BRASIL, 2012).

Dessa forma, restam evidentes as distintas finalidades existentes de ambos os institutos jurídicos, sendo perfeitamente possível a coexistência dos dois em determinada propriedade rural. Cabe aqui, entretanto, verificar os aspectos principais inerentes à inscrição da reserva legal, que, com a vigência do Código Florestal de 2012, teve a sua competência atribuída ao CAR, tornando facultativa a inscrição na serventia registral imobiliária (cartório de registro de imóveis).

#### 4 INSCRIÇÃO DA RESERVA LEGAL E A SUSTENTABILIDADE

A sustentabilidade vem despontando como ponto de partida e referência maior na construção de qualquer modelo de desenvolvimento social e econômico. Gomes e Ferreira destacam o caráter multidimensional da sustentabilidade, apresentando as suas dimensões social, ambiental, econômica, ética e jurídico-política, e destacam as implicações da sua dimensão ambiental:

No aspecto da dimensão ambiental da sustentabilidade, é inegociável a premissa de que o meio ambiente equilibrado à sadia qualidade de vida para as presentes e futuras gerações, deve ser devidamente preservado e protegido, sob pena de a natureza não suportar mais a vida humana na Terra (GOMES; FERREIRA, 2017, p. 95).

Dessa forma, não se pode levantar propostas de mecanismos e instrumentos jurídicos sem que estas passem pelo crivo da análise de sua compatibilidade com o postulado da sustentabilidade, sendo este, na sua dimensão ambiental, a necessidade de se aliar e de se condicionar os desenvolvimentos social e econômico à adoção de uma postura concreta de proteção ao meio ambiente natural. Freitas apresenta maiores detalhes sobre tal princípio:

Trata-se do princípio constitucional que determina, com eficácia direta e imediata, a responsabilidade do Estado e da sociedade pela concretização solidária do desenvolvimento material e imaterial, socialmente inclusivo, durável e equânime, ambientalmente limpo, inovador, ético e eficiente, no intuito de assegurar, preferencialmente de modo preventivo e precavido, no presente e no futuro, o direito ao bem-estar (FREITAS, 2016, p. 43).

Nesse sentido, somente será possível almejar crescimentos social e econômico se estes estiverem em consonância e em sintonia com o meio ambiente ecologicamente equilibrado. Desse modo, qualquer proposta de inovação jurídica deve ser precedida de uma análise da sua adequação com a sustentabilidade.

A análise a respeito de qual seria o órgão mais indicado para a inscrição da reserva legal deve ser fundamentada na sustentabilidade, principalmente nas suas dimensões econômica e ambiental, de modo a constatar qual sistema confere maior eficácia e efetividade à inscrição e se mostra mais viável e coerente com o ordenamento jurídico.

Necessário torna-se verificar qual sistema registral está em maior sintonia e pertinência com a reserva legal e com o direito de propriedade imobiliária. É inegável o fato de que o instituto da reserva legal tem total correlação com o direito de propriedade. De forma semelhante, são notórias a conexão e a pertinência existentes entre o direito de propriedade imobiliária e o sistema de registro de imóveis; basta recordar a regra prevista no artigo 1.245 do Código Civil de 2002 de que se adquire o direito de propriedade imobiliária com

o registro do título no cartório de registro de imóveis competente (BRASIL, 2002). O Código Civil de 1916 já estabelecia regra nesse mesmo sentido no seu artigo 676 (BRASIL, 1916).

Pela simples análise desses dois dispositivos normativos já se torna possível identificar a íntima relação existente entre o direito de propriedade imobiliária e o sistema registral imobiliário brasileiro, não sendo possível, nem mesmo legítimo, ignorar a imensa quantidade de dados relativos a fatos jurídicos imobiliários constantes dos livros e bancos de dados dos cartórios de registro de imóveis, fruto de um processo de construção que ocorreu ao longo de toda a História do país. Em outras palavras, todo o histórico de atos e negócios jurídicos imobiliários constituídos ao longo da História do Brasil está registrado nos arquivos dos cartórios imobiliários, nos quais fica submetido à observância de normas e princípios específicos que se traduzem na coerência e harmonia do sistema registral imobiliário.

Os dados constantes de tais registros possibilitam uma maior e mais eficiente fiscalização e controle da observância das normas jurídicas ambientais que, porventura, estabeleçam limitações administrativas em decorrência do exercício do direito de propriedade, posto que a legitimidade deste é constitucionalmente condicionada à observância das suas funções social e socioambiental.

Paralelamente a esse sistema, surge o CAR, que se traduz em um registro público independente do atual sistema registral imobiliário no Brasil inserido no ordenamento jurídico brasileiro pelo Código Florestal de 2012. Trata-se de um integrado banco de dados público de âmbito nacional cuja inscrição deverá ser efetuada, preferencialmente, no respectivo órgão ambiental estadual no qual o imóvel estiver situado. Segundo o parágrafo 1º do artigo 29 do Código Florestal de 2012, os proprietários ou possuidores de imóveis rurais deverão fazer constar nesse cadastro as seguintes informações:

- I – identificação do proprietário ou possuidor rural;
- II – comprovação da propriedade ou posse;
- 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 (BRASIL, 2012).

Conforme elenca o dispositivo referido, o registro no CAR abrange não só a inscrição da reserva legal e da sua localização, mas também devem nele constar as principais informações relativas à identificação do proprietário, possuidor e da propriedade, bem como deverão constar as outras áreas protegidas legalmente que existem na propriedade, tais como as áreas de uso restrito e áreas de preservação permanente.

É interessante observar que, logo em seguida, já no parágrafo 2º, fica estabelecido o caráter meramente declaratório dessa inscrição no CAR, tendo em vista que ele é expresso em declarar que o registro da reserva legal em tal cadastro não constitui nem comprova o direito de propriedade sobre o imóvel. O Decreto nº 7.830/2012, no *caput* do seu artigo 6º, reitera o desígnio meramente declaratório da inscrição no CAR (BRASIL, 2012).

Nesse ponto é que se evidencia a imprescindibilidade da inscrição da reserva legal também na matrícula do imóvel. Apesar de o próprio Código Florestal de 2012 ter tornado a inscrição da reserva legal no cartório de registro de imóveis competente uma providência de menor importância, cabe ressaltar que tal registro mostra-se indispensável para garantir a segurança jurídica, a devida eficácia, a publicidade e a boa-fé nos negócios jurídicos e até mesmo para manter a própria coerência do sistema de registros públicos.

Isso se dá porque, semelhantemente ao que ocorre com a reserva legal e a área de preservação permanente, em que cada um desses institutos jurídicos se presta a uma finalidade distinta, as inscrições no cadastro ambiental rural e no cartório de registro de imóveis também objetivam atingir fins diversos. Enquanto o registro da reserva legal no CAR atende a uma série de interesses predominantemente públicos, como a promoção do direito coletivo ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, a mesma inscrição no cartório de registro de imóveis competente tutela interesses negociais predominantemente privados, como assegurar às partes de um dado negócio imobiliário o prévio conhecimento a respeito dos ônus que possam incidir sobre o imóvel objeto do negócio jurídico, a fim de que a boa-fé contratual seja alcançada.

Conforme mencionado na própria norma, o registro da reserva legal no CAR não opera efeitos constitutivos ou comprobatórios do direito de propriedade. Contrariamente, o registro efetuado na matrícula registral competente é capaz de gerar e produzir os efeitos jurídicos mais relevantes, tais como o constitutivo, o probatório e o publicitário, de forma que a transmissão ou mutação da propriedade somente se opera com a sua devida inscrição no ofício imobiliário competente. De modo semelhante, a comprovação do direito real sobre o bem se dá com a apresentação de certidão da matrícula expedida, também, pelo ofício imobiliário competente.

Desse modo, resta evidenciado que o registro no ofício imobiliário e o registro no CAR prestam-se a fins diversos: enquanto o primeiro visa a garantir interesses, predominantemente, do mundo negocial, o segundo objetiva suprir interesses preponderantemente públicos, pois busca estabelecer um critério de controle da exploração das propriedades de modo a prestigiar a proteção ao meio ambiente.

A informação constante na respectiva matrícula no ofício imobiliário competente proporciona aos interessados no imóvel o conhecimento de todas as limitações administrativas que o atingem. Dessa forma, eventual interessado em aquisição do bem poderá conhecer todas as informações relacionadas a este e poderá, assim, melhor decidir se negócio jurídico a ele relacionado é conveniente ou não.

De forma diversa, o registro da reserva legal no CAR não repercute na esfera negocial, pois se traduz num mecanismo jurídico que visa a proteger o direito coletivo ao meio ambiente ecologicamente equilibrado. Tal registro não confere nenhuma espécie de direitos reais ou possessórios, servindo apenas de ferramenta de controle da exploração das propriedades a fim de se promover a tutela ambiental.

No que diz respeito à onerosidade de eventual duplo registro, torna-se necessário esclarecer alguns pontos específicos. Inicialmente, cabe salientar que, diferentemente do que ocorre com a inscrição cartorial, não há custo financeiro para o ato de registro da reserva legal no CAR. É bastante provável, todavia, que o proprietário do bem venha a arcar com vultosos gastos em consultorias e assistência especializada privada nesse processo de inscrição. Quanto à inscrição da reserva legal na correspondente matrícula no cartório de registros competente, incidirão emolumentos sobre esse ato de averbação.

Importa frisar que há uma grande disparidade nos valores praticados pelos cartórios do Brasil, conforme o Estado da Federação em que o ato seja praticado. O proprietário do bem arcará com os emolumentos cartoriais, que, conforme entendimento do Supremo Tribunal Federal (STF), são uma espécie de taxa *sui generis* pela qual se remuneram os atos notariais e registrais. A questão da cobrança de emolumentos por essa inscrição será mais bem desenvolvida adiante, contudo já se antecipa aqui o valor praticado em um dos Estados da Federação: Minas Gerais. No Estado mineiro, a averbação da reserva legal se traduz na inscrição de um ato sem conteúdo financeiro e o cartório deverá cobrar do proprietário solicitante o valor de R\$ 57,39 (cinquenta e sete reais e trinta e nove centavos) (MINAS GERAIS, 2004). Vale frisar que se trata de um valor diminuto diante da segurança jurídica e estabilidade que o registro imobiliário proporciona.

Necessário mais uma vez frisar que ambos os registros, CAR e registro imobiliário, prestam-se a desígnios distintos, não havendo óbice ou impedimento à exigência concomitante da inscrição da reserva legal em ambos os registros. O registro imobiliário tem a finalidade de conferir segurança jurídica, autenticidade, publicidade e eficácia aos atos e negócios jurídicos relacionados aos bens imóveis. A averbação da reserva legal na serventia registral imobiliária corrobora o princípio contratual da boa-fé objetiva e proporciona maior segurança aos eventuais personagens dos negócios jurídicos imobiliários, uma vez que todas as informações relevantes devem estar concentradas na matrícula do imóvel e estar ao alcance amplo e irrestrito de qualquer eventual terceiro interessado, sendo este um preceito decorrente do princípio da concentração registral.

Assim, apresenta-se coerente com a sistemática registral, bem como com o ordenamento jurídico, a inscrição da reserva legal na serventia registral imobiliária competente, como forma de oportunizar a todos os interessados o amplo e irrestrito conhecimento das informações relevantes relativas ao bem. Isso, entretanto, não significa que o registro da reserva legal no CAR restaria excluído pela regra da sua averbação na serventia registral imobiliária competente. A finalidade protetiva da função socioambiental do registro sugere que este se mantenha vigente, ainda que a inscrição imobiliária se torne uma providência legalmente indispensável.

## 5 PRINCÍPIOS REGISTRAIS

Conforme mencionado anteriormente, a obrigatoriedade da inscrição da reserva legal está em consonância com a sistemática dos registros públicos.

No presente tópico demonstra-se, a partir da lógica principiológica registral, a necessidade de inscrição na matrícula do imóvel de todas as alterações relevantes ocorridas no bem de modo a assegurar a segurança jurídica e boa-fé dos atos e negócios jurídicos.

Uma análise jurídica sensata, livre de paixões e perseguições, permite identificar a extrema relevância dos ofícios registrais imobiliários. Basta mencionar que praticamente a totalidade dos negócios jurídicos relacionados aos bens imóveis depende do regular funcionamento do sistema de registro de imóveis. São evidentes a segurança jurídica e a proteção jurídica ao patrimônio, principalmente privado, que o sistema registral confere.

Não raras vezes, todavia, as serventias extrajudiciais são alvo de críticas nas quais são questionados elementos relacionados aos valores cobrados pelos serviços e/ou há a alegação de que são excessivamente burocráticas as exigências do oficial e/ou do notário. Críticas ainda mais severas e mais equivocadas chegam inclusive a questionar a relevância dos cartórios extrajudiciais. Nada mais precipitado e errôneo do que esses comentários desarrazoados. Ora, é natural identificar eventuais limitações em qualquer setor; contudo isso não quer dizer que a existência de possíveis imperfeições pontuais do sistema seja capaz de justificar o questionamento da própria existência de todo o sistema registral.

Vale destacar que o modelo notarial e registral adotado pelo Brasil é o do notariado latino, próprio dos países da *civil law*, e vigente na maior parte dos países do mundo, entre eles: Espanha, Portugal, Alemanha, México, Itália, França, Japão, China, Argentina, Turquia, Indonésia, Chile, Coreia do Sul, Colômbia e diversos outros. Nos países da *common law* vigora o modelo de notariado anglo-saxão, no qual o ofício do notário público é caracterizado pela sua considerável menor complexidade, resumindo-se a uma função meramente autenticadora de documentos. O notário público anglo-saxão não é profissional do Direito e, diferentemente do notário latino, não detém a função de formalizar e qualificar juridicamente os atos e negócios jurídicos a que as partes pretendam dar oficialidade. Nahuis e outros bem descrevem tais distinções:

O notário de estilo latino é uma instituição no continente europeu. A maioria dos países com uma tradição do direito civil (*Civil Law*) também possui uma profissão de notário latino. Por outro lado, países nos quais o direito comum (*Common Law*) prevalece como os Estados Unidos e a Inglaterra têm um sistema de “notário público”. A principal diferença entre os dois sistemas repousa no *status* da profissão. Nos países de direito civil, o notário tem uma posição mais dominante do que nos países de direito comum (*Common Law*). O notário europeu é um jurista imparcial cujos documentos redigidos são admissíveis em tribunal sem necessidade de mais uma prova de autenticidade. Por outro lado, o notário de direito comum (*Common Law*) é geralmente menos qualificado contraparte europeia e gozam de menos poderes legais. A posição importante do notário justifica o fato de a profissão ser frequentemente altamente regulamentado na Europa. Embora seja nomeado pelas autoridades, um notário é diferente de outros funcionários não pagos pelas autoridades. O preço dos serviços notariais é geralmente fixado por uma autoridade central (NAHUIS *et al.*, 2005, p. 2, tradução nossa).<sup>3</sup>

Nesse sentido, Domínguez elenca algumas das principais características do notário anglo-saxão e algumas das suas principais distinções em relação ao modelo latino:

<sup>3</sup> Tradução livre de: “*The Latin style notary is an institution on the European continent. Most countries with a civil law tradition also have a Latin notary profession. In contrast, countries in which common law prevails like the United States and England have a system of ‘notary public’. The main difference between the two systems rests in the status of the profession. In civil law countries, the notary has a more dominant position than in common law countries. The European notary is an impartial legal expert whose drafted documents are admissible in court without need of further proof of authenticity. By contrast, the common-law notary is generally less qualified than its European counterpart and enjoy less statutory powers. The important position of the notary justifies the fact that the profession is often highly regulated in Europe. Though being appointed by the authorities, a notary is unlike other public servants not paid by the authorities. The price for notarial services is generally fixed by some central authority*” (NAHUIS, 2005, p. 2).

Na Inglaterra, o conceito de instrumento público é desconhecido; não há autenticidade. Nesse sentido, pode-se dizer que todos os documentos são privados e que a sua eficácia em juízo depende da prova que seja prestada, principalmente por meio de testemunhas. Os notary, ou notários no sistema saxão, não são delegados da fé pública do estado. Pessoas sem permissão para delegar o poder da fé pública estão autorizadas a exercer o cargo. São apenas agentes privados dotados de poderes para o exercício temporário de suas funções de efeitos jurídicos limitados e inconsequentes. As suas funções limitam-se a certificar que as assinaturas que figuram no documento correspondem às pessoas aí indicadas, sem acrescentar nada sobre a natureza jurídica do ato ou do contrato ou se o texto do documento representa o que os assinantes desejam (DOMÍNGUEZ, 2015, p. 34, tradução nossa).<sup>4</sup>

No modelo notarial e registral latino (adotado pelo Brasil) vigora o princípio da presunção, mediante o qual os registros constantes nos arquivos das serventias extrajudiciais presumem-se verdadeiros e autênticos até que se prove o contrário. Essa qualidade do registro depende da observância do princípio da legalidade, que se traduz numa norma registral de aplicabilidade universal:

Princípio da legalidade significa que tanto o acesso ao Cadastro dos fatos registráveis como a retificação e projeção no exterior por meio de publicidade estão sujeitos a rigorosos padrões legais. Os preceitos normativos contidos tanto na Lei quanto em sua norma regulamentadora têm por objetivo garantir que o Registro reflita a realidade, permitindo realizar toda a atividade de registro (HERNÁNDEZ; ENACHE, 2019, p. 451, tradução nossa)<sup>5</sup>.

Serrano descreve algumas das principais funções do registro de imóveis do Equador, em que se percebe uma grande semelhança com o sistema registral brasileiro:

No Direito de Registro é possível observar o Registro de Imóveis, que consiste no registro de instrumentos públicos, títulos e outros documentos que a Lei exige que permitam sua inscrição nos registros correspondentes. O cartório também se constitui como meio de transição do domínio dos bens imóveis e outros direitos reais neles constituídos, conforme previsto no Código Civil em seu art. 721. Da mesma forma, dá publicidade aos atos e contratos que transferem o domínio dos mesmos bens para criar raízes ou impor obstáculos ou limitações a esses domínios. Por outro lado, garante a segurança e a autenticidade dos títulos, documentos e instrumentos públicos com a necessidade de registro. Da mesma forma, permite que os documentos que devem ser registrados tenham validade judicial e extrajudicial (SERRANO, 2016, p. 173, tradução nossa)<sup>6</sup>.

Desse modo, é evidente que ofícios registrares imobiliários são indispensáveis para a harmonia e regularidade dos negócios jurídicos imobiliários, tendo em vista que a eficácia destes depende das informações constantes nos bancos de dados e nos livros dos cartórios de registro de imóveis. Isso garante a publicidade e a eficácia dos atos e negócios jurídicos imobiliários, de modo a conferir a devida proteção jurídica aos bens ali inscritos. Rodrigues bem sintetiza esse aspecto:

<sup>4</sup> Tradução livre de: *“En Inglaterra es desconocido el concepto de instrumento público; no existe la autenticidad. Puede decirse en este sentido que todos los documentos son privados y que su eficacia en juicio depende de la prueba que se rinda, fundamentalmente a través de testigos. Los notary, o notarios en el sistema sajón, no son delegatarios de la fe pública del estado. Son autorizadas para ejercer el cargo personas que no están facultadas para delegar el poder de fe pública. Son sólo agentes particulares premunidos de facultades para el ejercicio temporal de sus funciones de limitados e intrascendentes efectos jurídicos. Sus funciones se reducen a certificar que las firmas que aparecen en el documento corresponden a las personas que allí se indican, sin agregar nada sobre lo legal del acto o contrato o si el texto del documento representa lo que los suscriptores desean”* (DOMÍNGUEZ, 2015, p. 34).

<sup>5</sup> Tradução livre de: *“Principle of legality, is that both access to the Register of the registrable facts, such as rectification and projection abroad through advertising are subject to rigorous legal standards. The normative precepts contained in both the Law and its regulatory standard, are intended to ensure that the Registry reflects the reality, allowing to perform all the registration activity”* (HERNÁNDEZ; ENACHE, 2019, p. 451).

<sup>6</sup> Em relação ao Equador, Serrano (2016, tradução livre) afirma que: *“en Derecho Registral se puede observar el Registro a la Propiedad, que consiste en inscribir los instrumentos públicos, títulos y otros documentos que la Ley exige permitiendo su inscripción en los registros correspondientes. También se constituye el registro como medio de transición del dominio de los bienes raíces y otros derechos reales constituidos en ellos, tal como se contempla en el Código Civil en su Artículo 721; de igual forma da publicidad a los actos y contratos que trasfiere el dominio de los mismo bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a estos dominios; Por otro lado, garantiza la seguridad y la autenticidad de los títulos, documentos e instrumentos públicos con la necesidad de registrar; De igual forma, habilita los documentos que deben inscribirse para poder valer en juicio y fuera de él”* (SERRANO, 2016, p. 173).

O registro imobiliário desempenha papel importantíssimo para o desenvolvimento econômico e social do país, uma vez que proporciona segurança jurídica nas transações imobiliárias. E somente a partir de um ambiente juridicamente seguro é que se estabelece um cenário favorável para o desenvolvimento do mercado imobiliário, que por sua vez fomenta o crédito imobiliário, com efeito multiplicador e abrangente na atividade econômica como um todo (RODRIGUES, 2013, p. 6).

Isso revela a relação de dependência existente entre os atos e negócios jurídicos que envolvam direitos reais sobre bens imóveis e o cartório de registro de imóveis. Em outras palavras, a estabilidade, a fluidez e a harmonia dos negócios jurídicos relativos a direitos reais imobiliários condicionam-se à existência de um sistema de registro de imóveis regular e efetivo.

Dessa maneira, é com a inscrição do direito relativo ao bem no cartório de registro de imóveis que se alcança a sua devida proteção jurídica. Conforme dispõe o artigo 1.227 do Código Civil de 2002, os direitos reais sobre imóveis somente se adquirem no momento em que estes são registrados no cartório de registro de imóveis competente (BRASIL, 2002). Assim, direitos reais, como o de propriedade, de usufruto, de habitação, de garantia (hipoteca, alienação fiduciária) somente são constituídos com a sua regular inscrição na sua matrícula correspondente no cartório de registro de imóveis competente.

Há uma série de princípios imobiliários registrais que existem com a finalidade de manter a estabilidade, a eficiência e a eficácia dos atos e negócios jurídicos relacionados a direitos reais imobiliários.

Tais princípios são interdependentes, e a eficácia de um depende da observância do outro. Tome-se como exemplo os princípios da continuidade, especialidade e publicidade registrais. Pelo primeiro, o registro de cada imóvel deve retratar o seu real histórico negocial, de modo a apresentar um encadeamento lógico dos negócios jurídicos. Pela continuidade registral, na matrícula do imóvel devem constar todos os atos e negócios a ele relacionados de modo a revelar todos os atos e negócios jurídicos que tiveram o imóvel como objeto. O registro não poderá dar “saltos”, de forma que na matrícula do imóvel não poderá ser omitido nenhum ato ou negócio a ele relacionado (LOUREIRO, 2014, p. 325).

Totalmente integrado ao princípio da continuidade encontra-se o princípio da especialidade, pelo qual o objeto, a natureza do ato ou negócio e os personagens do registro devem ser pormenorizadamente descritos e identificados. Os principais dados relacionados ao registro devem constar na matrícula a fim de trazer as informações necessárias ao regular funcionamento do sistema. O imóvel objeto do registro precisa estar perfeitamente individualizado (LOUREIRO, 2014, p. 323), devendo haver na matrícula uma precisa descrição acerca do objeto, das pessoas e dos atos e negócios que envolvam o imóvel.

Já a publicidade registral é o princípio que resguarda o interesse do terceiro de boa-fé, tendo em vista que este tem acesso às principais informações e ocorrências relacionadas ao imóvel matriculado e, a partir daí, terá os elementos necessários para decidir se o negócio relacionado ao imóvel apresenta-se como interessante ou não. Conforme preconizam Serra e Serra, “todos os atos inscritos no registro de imóveis tornam-se públicos e somente sua inscrição faz com que estes atinjam a publicidade almejada perante terceiros” (2013, p. 147). Pelo princípio da publicidade, oportuniza-se a qualquer interessado o conhecimento de todas as informações relevantes relativas ao imóvel.

A inobservância da especialidade registral acarreta consequências nefastas à publicidade registral, uma vez que a omissão de informações relevantes na matrícula do bem priva eventuais terceiros de boa-fé do conhecimento de atos jurídicos que possam onerar o bem. Da mesma forma ocorre com a continuidade registral, pois a omissão de dados inerentes ao objeto ou às partes do negócio jurídico impede a verificação da cadeia dominial, ocasionando até mesmo vícios de legalidade que, provavelmente, acarretarão a nulidade do registro.

Isto posto, conclui-se que há um rígido e necessário encadeamento dos princípios registrais, devendo existir uma coerência lógica na sistemática registral, a fim de se manter a harmonia e regularidade do sistema. As normas e princípios registrais não existem por acaso; eles foram elaborados em consonância e adequação com o ordenamento jurídico vigente. Dessa maneira, a plena eficácia do sistema registral depende da observância de todos os princípios registrais. Ignorar a aplicabilidade de algum desses princípios significa colocar em risco não só a regularidade dos registros, mas também de todos os negócios jurídicos que envolvam o bem inscrito.

Dos vários princípios que compõem a lógica e coerência da sistemática registral, identificam-se aqueles que justificam a exigência da inscrição da reserva legal na matrícula do imóvel, quais sejam, os princípios da obrigatoriedade e da concentração, cujas principais características serão expostas a seguir.

### 5.1 Princípio da obrigatoriedade registral

A Lei dos Registros Públicos (Lei Federal nº 6.015/1973) dispõe, no seu artigo 169, que todos os atos de registro e/ou averbação nela previstos são obrigatórios e deverão ser feitos na serventia registral imobiliária competente (BRASIL, 1973).

Por esse princípio, todos os atos e negócios relativos a direitos reais imobiliários devem ser inscritos no ofício extrajudicial imobiliário competente. Para que tais atos e negócios jurídicos produzam efeitos perante terceiros, bem como alcancem seus regulares efeitos constitutivos, é necessário que sejam realizadas as devidas inscrições na repartição extrajudicial imobiliária competente. Conforme salienta Loureiro: “De acordo com o princípio da obrigatoriedade, nos atos entre vivos, a constituição, transferência, modificação ou extinção da propriedade [...] apenas se efetivam com o registro do título respectivo” (LOUREIRO, 2014, p. 300). Tanto os efeitos constitutivos quanto os publicitários dependem da inscrição na matrícula. Isso faz-se necessário para garantir as essenciais estabilidade e segurança para os atos e negócios jurídicos.

Essa inscrição no cartório de registro de imóveis é realizada por meio do ato de registro ou ato de averbação, sendo inscrição registral o gênero, e registro e averbação as espécies. O registro é a inscrição de um ato principal, com efeito constitutivo sobretudo de direitos, como o registro de uma compra e venda e a hipoteca. Já a averbação é um ato acessório, correspondente às alterações posteriores que, de alguma forma, modifiquem o teor do registro, como a retificação das dimensões do imóvel ou a alteração do estado civil dos proprietários do bem.

Assim, para que os atos e negócios jurídicos alcancem a sua devida eficácia jurídica, seja o efeito constitutivo, seja o efeito publicitário perante terceiros, necessária se torna a sua inscrição na correspondente matrícula.

### 5.2 Princípio da Concentração Registral

Pelo princípio da concentração registral todos os atos e negócios que, de alguma forma, possam alterar o direito de propriedade devem ser inscritos na correspondente matrícula, a fim de se possibilitar a terceiros interessados no bem o prévio conhecimento e o amplo acesso a todas as informações relevantes relacionadas ao imóvel. Serra e Serra sustentam que “a ideia da matrícula foi concebida como sendo o cadastro do imóvel no qual devem se concentrar todos os direitos reais e atos a eles relativos que digam respeito ao imóvel cadastrado” (SERRA; SERRA, 2013, p. 150). Nesse sentido, tal princípio indica que devem estar presentes na matrícula todos os elementos relativos ao imóvel que detenham significância.

O parágrafo único do artigo 54 da Lei Federal nº 13.097/2015 consagrou o princípio da concentração registral ao estabelecer que somente podem ser opostos a terceiros os fatos jurídicos que constem expressamente da matrícula do bem. Eis o que preceitua tal dispositivo acerca do tema:

[...] Parágrafo único. Não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no Registro de Imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos arts. 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel (BRASIL, 2015a).

Este dispositivo excepciona as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independem da inscrição no registro de imóveis. Natural que assim seja, haja vista que previsão em sentido diverso colidiria com o instituto da usucapião e, certamente, seria contrária ao interesse social e à função social da propriedade.

Não obstante, a regra geral é que somente poderão ser opostos os fatos jurídicos que não constarem expressos na matrícula do imóvel. Tal regra encontra-se em perfeita consonância com o princípio da boa-fé contratual e da segurança jurídica.

O Código de Processo Civil de 2015 (CPC/15), no seu artigo 792, também já previa a necessidade de averbação de litígio judicial na matrícula do imóvel, a fim de se caracterizar fraude à execução, de modo que não seria possível opor a eventual adquirente do imóvel um processo de execução em andamento que não constasse na sua matrícula (BRASIL, 2015b). Isso corrobora os princípios da boa-fé e da segurança jurídica, pois todos aqueles que consultarem a matrícula do imóvel terão o prévio conhecimento de eventual processo de execução em andamento que possa impactar negativamente a situação jurídica da propriedade. Dessa forma, quem aceita negócio jurídico conhecendo a real situação do bem assume todos os eventuais riscos deste.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), no julgamento do Agravo de Instrumento n. 2009418-40.2014.8.26.000, entendeu que o princípio da concentração registral representa “a confiança que se tem a respeito da existência, na tábua registral, de todos os atos e fatos jurídicos que possam implicar em alteração da coisa imóvel” (SÃO PAULO, 2015).

Não se pode negar que informações relativas à reserva legal de um imóvel são de extrema relevância e, portanto, corroboram a boa-fé e a segurança jurídica dos negócios imobiliários. Com a obrigatoriedade da inscrição da reserva legal no registro de imóveis, em observância ao princípio da concentração registral, tornar-se-ia possível verificar aspectos importantíssimos, como a localização da reserva legal e sua eventual compensação, ou não, com áreas de preservação permanente.

Isso conferiria uma maior praticidade e economicidade aos negócios imobiliários, tendo em vista que constariam na matrícula do imóvel todas as informações relevantes a respeito deste, tornando desnecessária a obtenção, análise e interpretação de vários documentos que poderiam suscitar incertezas quanto aos principais aspectos do imóvel e do negócio jurídico.

Rodrigues bem destaca que a observância do princípio da concentração registral

[...] resultará em segurança jurídica completa para o tráfico jurídico-imobiliário, implicando a diminuição de custos, drástica redução na exigência de certidões e eliminação da prática de contratos de gaveta, cuja existência teimosamente é reconhecida em alguns casos até mesmo quando há hipoteca anterior (RODRIGUES, 2007, p. 4).

Desse modo, somente será possível opor a terceiros de boa-fé os ônus e gravames que constem expressamente inscritos na matrícula do imóvel. Isso confere a devida credibilidade aos negócios jurídicos imobiliários, dado que o eventual adquirente não será surpreendido com a existência de ônus ou gravames que não constem na matrícula.

Diante disso, torna-se oportuna a inscrição de todos os fatos que possam afetar o direito de propriedade, a fim de que todos os interessados possam conhecer previamente as possíveis limitações existentes no imóvel. Com a reserva legal não é diferente, tendo em vista que esta se traduz numa limitação administrativa que pode afetar consideravelmente o direito de propriedade. O conhecimento dessa limitação deve ser oportunizado a qualquer interessado por meio da visualização da matrícula do imóvel.

Além da segurança jurídica, é preciso mencionar que a inserção da reserva legal na matrícula do imóvel gera uma grande praticidade, pois permite concentrar em um único documento todas as informações relevantes relacionadas à propriedade. Com essa providência, eventuais terceiros interessados poderão conhecer previamente, por meio da simples análise da matrícula, as dimensões e a localização da reserva legal, bem como eventual compensação de reserva legal com área de preservação permanente. Desse modo, todos os interessados poderão constatar se as características do imóvel são favoráveis ou desfavoráveis.

## 6 REGISTRO DA RESERVA LEGAL NO CAR

Conforme mencionado, o Código Florestal de 2012 estabeleceu a obrigatoriedade do registro da reserva legal apenas no CAR. Dessa forma, a inscrição da reserva legal na matrícula do imóvel passou a ser uma providência facultativa, de modo que a sua omissão não tem o poder de acarretar sanção administrativa ou civil ao seu proprietário.

É preciso salientar, todavia, que a inscrição na matrícula do imóvel se presta a uma finalidade distinta do registro no CAR. Nele, a inscrição detém um caráter meramente declaratório, de modo a auxiliar na pre-

servação ambiental do bem. Já a inscrição na matrícula do imóvel tem uma finalidade negocial, no sentido de proporcionar a segurança jurídica e a boa-fé necessárias nos negócios jurídicos que envolvam o bem.

O registro no CAR não gera efeitos constitutivos nem probatórios. O próprio parágrafo 2º do artigo 29 do Código Florestal de 2012 estabelece expressamente que o “cadastramento não será considerado título para fins de reconhecimento do direito de propriedade ou posse” (BRASIL, 2012). A inscrição da reserva legal no cadastro objetiva conferir um efeito regulatório, atuando como ferramenta de controle e fiscalização da exploração do bem, visando a manter preservada a vegetação nativa do imóvel nos limites estabelecidos na lei.

Laudares, Da Silva e Borges bem explicitam tal característica da inscrição da reserva legal no cadastro ambiental rural:

Pode-se dizer que o CAR surge como uma possibilidade de fomento para a formação de corredores ecológicos e para a conservação dos demais recursos naturais, o que contribui para a melhoria da qualidade ambiental.

No tocante à RL, este cadastro tornou-se uma expectativa para o combate às áreas que se encontram em situações de ilegalidade, uma vez que apenas averbação em cartório não apresentou ser um mecanismo suficiente de controle ambiental (2014, p. 117).

Como se percebe, a finalidade almejada pela inscrição da reserva legal no CAR é possibilitar um maior controle estatal sobre a exploração dos imóveis rurais, em consonância com o disposto no artigo 225 da CRFB/88, que impõe ao poder público e à coletividade o dever de defender e preservar o meio ambiente para as presentes e futuras gerações.

É preciso salientar que o fato de o CAR constituir-se em um registro integrado ocasiona uma maior prestação no processo de controle e fiscalização das propriedades rurais, pois o simples acesso aos seus bancos de dados já oportuniza o conhecimento das áreas de reserva legal existentes em todas as propriedades. Pelo menos do ponto de vista formal, tal conhecimento torna-se viabilizado por meio do CAR.

Já os cartórios de registro de imóveis do país são independentes entre si, não havendo nenhuma integração das informações constantes dos seus bancos de dados, de modo que nenhum cartório de registro de imóveis tem acesso irrestrito às matrículas do outro. Isso certamente restringe o acesso, o conhecimento e a publicidade de informações de interesse coletivo, tendo em vista que o objetivo primordial da inscrição da área de reserva legal é assegurar a regular preservação do bem.

Não obstante, cabe mais uma vez destacar que o cadastro em tela não tem nenhum objetivo de conferir segurança jurídica aos negócios jurídicos que envolvam o imóvel nele registrado.

O CAR foi regulamentado pelo Decreto nº 7.830/2012, que assim o definiu no inciso II seu artigo 2º:

II – Cadastro Ambiental Rural – CAR – registro eletrônico de abrangência nacional junto ao órgão ambiental competente, no âmbito do Sistema Nacional de Informação sobre Meio Ambiente – Sinima – 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 (BRASIL, 2012).

O dispositivo citado elenca na sua parte final o escopo objetivado diante de tal cadastro, sendo possível verificar que ele detém um fim essencialmente de controle e fiscalização da exploração das propriedades rurais, de modo a atuar a favor da preservação do meio ambiente.

Não há sequer a pretensão de produzir nenhum dos efeitos necessários à eficácia dos atos e negócios jurídicos. Tais fins são alcançados com a inscrição no cartório de registro de imóveis, tendo em vista ser próprio deste a constituição dos direitos reais, bem como a publicidade, autenticidade, eficácia e segurança jurídica dos negócios imobiliários, o que se coaduna com a dimensão jurídico-política e econômica da sustentabilidade.

Por fim, pode-se concluir que a segurança e eficácia indispensável aos atos e negócios jurídicos somente se obtém com a correspondente inscrição no registro de imóveis. O registro perante o CAR não tem, sequer, a pretensão de sugerir que a sua inscrição produz efeitos constitutivos, declaratórios ou de eficácia perante

terceiros. Pelo contrário, traz expresso em seu texto que o seu registro se presta ao controle, monitoramento, planejamento ambiental e econômico e combate ao desmatamento.

## 7 A AVERBAÇÃO DA RESERVA LEGAL NO REGISTRO DE IMÓVEIS

O artigo 172 da Lei de Registros Públicos (Lei Federal nº 6.015/1973) é direto e inequívoco ao dispor que no registro de imóveis serão feitos o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, *inter vivos ou causa mortis*, quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para sua disponibilidade (BRASIL, 1973).

É preciso atentar para os efeitos produzidos pela inscrição do fato na matrícula do imóvel. O dispositivo legal antes mencionado prevê os efeitos constitutivos, declaratórios, translativos, extintivos, bem como para fins de sua disponibilidade. No que diz respeito ao efeito da disponibilidade, é possível afirmar que esse atributo está mais relacionado com o princípio da continuidade, tendo em vista que somente poderá dispor da coisa aquele cujo nome constar no registro do imóvel. Por esse princípio, o nome e o registro de nenhum proprietário poderão ser omitidos na matrícula do imóvel. Todo o real histórico da cadeia dominial do imóvel deverá constar da sua matrícula. Deverá coincidir o proprietário de fato com o proprietário de direito e constar o que de fato ocorreu na cadeia dominial do bem. O registro não poderá dar “saltos”, de modo a se omitir a figura de um ou outro proprietário, fato que ocorre com frequência a fim de se evitar o recolhimento de imposto de transmissão de bem, como custos com escritura e registros.

Assim, o registro de imóveis presta-se, também, à disponibilidade do bem, pois somente poderá dispor do imóvel aquele que constar no registro como titular do direito real de propriedade ou de outro direito real. Além da necessidade de se verificar no órgão de registro se aquele que, no título, dispõe do direito real é o seu real titular, observa-se se há alguma medida judicial ou administrativa que impeça a disponibilidade do bem. Tal aferição é feita mediante consulta do registrador imobiliário à central de indisponibilidade.

A Central de Indisponibilidade de Bens é um sistema informatizado, um banco de dados eletrônico que integra todas as ordens judiciais e administrativas sobre indisponibilidade de bens imóveis. Quando o registrador de imóveis se deparar com uma ordem judicial ou administrativa de indisponibilidade de determinado bem, qualquer registro a ele relativo no que diz respeito à constituição ou extinção de direitos reais deverá ser obstado.

Esse recurso, próprio do sistema de registro de imóveis, proporciona uma segurança jurídica muito maior, resguardando ainda mais os interesses tanto do Estado quanto dos particulares interessados no bem.

O tabelião de notas também vincula-se a essa central de indisponibilidade, tendo em vista que o notário não poderá lavrar a escritura que tenha por objeto bens imóveis gravados com indisponibilidade. Isso confere proteção aos direitos de eventual comprador, que terá acesso a essa informação no momento da lavratura da escritura e poderá desistir do negócio que, certamente, lhe acarretará problemas caso seja concretizado.

Conforme mencionado no artigo 172 da Lei Federal nº 6.015/1973, além de a inscrição no registro de imóveis se traduzir num requisito para a disponibilidade de algum direito real do bem imóvel, o registro imobiliário ainda se presta a fins translativos, publicitários, constitutivos e extintivos de direitos reais sobre imóveis matriculados na serventia registral. O efeito publicitário traduz-se na eficácia perante terceiros. Trata-se de efeito importantíssimo, pois confere a eventuais interessados no bem imóvel registrado o direito de tomar conhecimento de todos os eventuais ônus que, porventura, incidam sobre o imóvel. Assim, todos os potenciais interessados no bem registrado poderão conhecer antecipadamente todas as características do imóvel, bem como tirar conclusões acerca das suas vantagens e desvantagens.

Trata-se aqui de uma publicidade passiva, pois apenas permite o acesso às informações aos potenciais interessados nos imóveis inscritos e não promove a divulgação ou publicação de tais informações, como ocorre com as publicações na imprensa oficial.

Ainda que se trate de publicidade passiva, isso é de grande valia, porque produz efeitos perante terceiros, de modo que ninguém poderá opor nenhum ato, ônus ou gravame que já conste no registro, pois o co-

nhecimento de tais informações está ao alcance de todos. Com a inscrição imobiliária, ninguém poderá alegar desconhecimento de ato, fato ou negócio jurídico incidente sobre o imóvel.

Tal efeito corrobora o princípio da boa-fé contratual, pois gera credibilidade e estabilidade no negócio jurídico que envolve o imóvel registrado.

Conforme já demonstrado, portanto, os efeitos produzidos pelo registro no CAR e pela inscrição no registro de imóveis são totalmente distintos, de modo que cada um detém um desígnio específico. O cadastro ambiental promove o necessário controle e monitoramento dos níveis exploratórios da propriedade de modo a fiscalizar o cumprimento do comando constitucional que impõe o aproveitamento sustentável da propriedade e a devida preservação do meio ambiente.

De forma diversa, o registro imobiliário propõe-se a conferir segurança e eficácia jurídica aos atos e negócios jurídicos que envolvam o bem, resguardando a boa-fé e a função social dos contratos. Assim, não há que se falar em possível antinomia ou incompatibilidade existente entre os dois registros, sendo indicada e conveniente a coexistência de ambos. Conforme já salientado anteriormente, cada uma das inscrições presta-se a um desígnio distinto, e eventual exigência normativa de realização das duas inscrições melhor resguardaria os interesses individuais, coletivos e difusos que circundam o bem.

É necessário também destacar que o registro imobiliário goza de uma maior credibilidade, tendo em vista que há uma presunção relativa de autenticidade nos atos inscritos nos cartórios de registro de imóveis. Isso porque os atos inscritos nessas serventias imobiliárias passaram por uma análise oficial da sua adequação e coerência com a legislação, diferentemente do que ocorre com o registro no CAR, que é formado e constituído pelas meras declarações dos proprietários imobiliários, não havendo que se falar, em tal hipótese, em constituição ou extinção de direitos nem presunção de autenticidade dos registros promovidos no CAR.

Desse modo, o valor cobrado pelos cartórios imobiliários para a averbação da reserva legal (menos de R\$ 60,00 – sessenta reais – no estado de Minas Gerais) revela-se insignificante diante da segurança e estabilidade que o sistema registral imobiliário confere à propriedade e aos eventuais terceiros interessados, favorecendo o princípio da boa-fé contratual. Além disso, a obrigação de concentração das informações relacionadas ao imóvel na repartição registral imobiliária competente corrobora os princípios da função social e socioambiental da propriedade, uma vez que essa necessidade de centralização dos fatos jurídicos na matrícula possibilita um maior controle e fiscalização da observância de tais princípios que condicionam o direito de propriedade, indo, assim, ao encontro do postulado da sustentabilidade.

No tocante ao custo suportado pelo proprietário na inscrição da reserva legal em cartório, conforme mencionado anteriormente, há uma grande variação de valores cobrados por esse ato de averbação da reserva legal, de acordo com a tabela de emolumentos cartorários praticados em cada Estado da Federação. Essas tabelas de custos e emolumentos são fixadas em âmbito estadual por meio de lei ordinária estadual, cuja iniciativa é de cada um dos Tribunais de Justiça dos Estados.

Em decorrência desse fato, não há uniformidade nos valores cobrados por tais atos e, muitas vezes, essas tabelas de emolumentos apresentam considerável desproporção entre os preços dos serviços registrares praticados em cada Estado. Tomando-se como exemplo o Estado de Minas Gerais, o ato de averbação da reserva legal no cartório de registro de imóveis competente custará ao proprietário imobiliário o valor total de R\$ 57,39 (cinquenta e sete reais e trinta e nove centavos), dos quais R\$ 23,35 pelo ato de protocolização do título em cartório e R\$ 34,04 pelo ato de averbação da reserva legal (MINAS GERAIS, 2004).

A protocolização do título é necessária para a realização do exame de legalidade deste, que se traduz no procedimento técnico realizado pelo cartório no qual se examina a adequação do título à legislação, a fim de verificar se esse título apresentado encontra-se apto a promover a inscrição da reserva legal. Restando positiva a qualificação do título, procede-se à averbação da reserva legal propriamente dita.

No cartório de registro de imóveis, o valor total cobrado pelo serviço não ultrapassa os R\$ 60,00 (sessenta reais). Nesse valor já estão incluídas as taxas que devem ser repassadas ao Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais a título de taxa de fiscalização judiciária. Como se percebe, trata-se de um valor insignificante diante da segurança jurídica e estabilidade que tal inscrição proporcionará aos negócios jurídicos que envolvam a propriedade imobiliária em questão.

## 8 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante da previsão normativa introduzida pelo Código Florestal de 2012, no que diz respeito à inscrição da reserva legal, tal diploma legal estabeleceu a dispensabilidade dessa inscrição no cartório imobiliário competente, desde que se procedesse essa providência no CAR.

Buscou-se verificar por meio deste trabalho se há respaldo legítimo que possa justificar a necessidade de inscrição da reserva legal em ambos os registros.

Restou demonstrado que a previsão normativa inserida pelo Código Florestal de 2012 não foi capaz de atender plenamente aos anseios de segurança e estabilidade na formalização dos bens imóveis rurais, tendo em vista que a inscrição da reserva legal no cadastro ambiental não consegue produzir plenos efeitos na esfera negocial, dado que tal registro é independente e desassociado do princípio da concentração registral, princípio este que proporciona segurança jurídica, publicidade e boa-fé nos negócios jurídicos imobiliários.

Após a aferição dos desígnios e fins diversos dos registros, bem como da coerência da exigência da averbação da reserva legal no cartório de registro de imóveis com a sistemática registral, assim como com o ordenamento jurídico nacional, pode-se concluir que a inscrição no ofício imobiliário revela-se uma providência necessária para a segurança jurídica, ainda que tal ato tenha se tornado inexigível com a vigência do Código Florestal de 2012.

Pode-se dizer que houve um erro técnico na elaboração da legislação que dispensa a averbação da ARL na matrícula do imóvel, pois tal norma encontra-se em dissonância do que preceitua o princípio da concentração registral bem como da sistemática registral imobiliária.

É bom que se diga que não se trata de uma construção principiológica desprovida de razoabilidade e pertinência com o ordenamento jurídico nacional. Muito pelo contrário, dado que o próprio CPC/15 e a Lei Federal nº 13.097/2015 reconhecem expressamente a necessidade de observância do princípio da concentração registral como uma providência indispensável para garantir a confiança, a boa-fé e a segurança jurídica dos negócios imobiliários, o que acaba por efetivar a sustentabilidade em sua dimensão econômica. Nesse mesmo sentido, os tribunais do país também o admitem.

Restou evidenciado que o registro no CAR detém um desígnio distinto da averbação no registro de imóveis, possuindo aquele um caráter protetivo do meio ambiente, para assegurar a dimensão ambiental da sustentabilidade. Enquanto a inscrição da reserva legal confere eficácia e segurança às relações predominantemente privadas, o registro no CAR tutela um interesse preponderantemente público, propondo-se a monitorar, controlar, regular e fiscalizar aspectos inerentes ao meio ambiente, como a proteção da vegetação nativa e da biodiversidade.

O registro no CAR resguarda o direito fundamental da coletividade ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, e a averbação na matrícula do imóvel proporciona estabilidade e segurança a todas as relações jurídicas que envolverem o bem inscrito.

É importante salientar que a inscrição da reserva legal no registro de imóveis será um ato facultativo desde que o devido registro no CAR já tenha sido efetuado. Não realizado este, a averbação da ARL no registro de imóveis torna-se uma providência obrigatória.

A dispensa da obrigatoriedade da averbação da reserva legal está em desacordo com a coerência da sistemática registral, bem como em dissonância da boa-fé contratual, segurança jurídica e função social dos contratos. Tal inovação legislativa inaugurada pelo Código Florestal de 2012 não parece preencher os requisitos técnicos exigidos para a legislação brasileira, tendo em vista que a ela não se amolda coerentemente.

Não há que se falar em antinomia entre as normas relativas à inscrição da reserva legal, posto que cada um dos órgãos registrais presta-se a uma finalidade distinta, devendo ser estimulada a inscrição do ato em ambos, como forma de manter a coerência e harmonia do ordenamento jurídico e dos atos e negócios que envolvam direitos reais sobre imóveis.

Dessa maneira, enquanto o registro perante o CAR detém um efeito meramente declaratório, para fins de controle e fiscalização normativa, a inscrição em cartório possui um efeito constitutivo de propriedade, com desígnio predominantemente negocial, de modo a conferir publicidade, autenticidade e segurança às

relações negociais que envolvam o bem, não havendo, portanto, incongruência ou incompatibilidade entre os dois registros. Muito pelo contrário, ambos os registros se completam pelo fato de cada um deles se prestar a uma finalidade distinta.

Assim, a dispensa legal da averbação da reserva legal no registro de imóveis representa um retrocesso normativo, com flagrantes deficiências técnicas, e parece ter sido motivada pela ânsia da redução de custos da manutenção e do aproveitamento econômico da propriedade. Isso não parece ser algo positivo, porque não se pode sacrificar a boa técnica legislativa para atender a determinados interesses, ainda que eles sejam legítimos. O ordenamento jurídico precisa ser construído de forma harmônica e sistemática, respeitando-se os limites constitucionais, legais, materiais e formais exigidos, a fim de que o sistema jurídico possa desenvolver-se de forma harmônica e coerente.

Em outros termos, é fato que o Código Florestal de 2012, bem como a legislação vigente, dispensa a averbação da reserva legal na matrícula do imóvel. A legislação vigente dá preferência à inscrição da reserva legal no cadastro ambiental e atribui à inscrição na matrícula a condição de um registro facultativo. O que se pretendeu com este trabalho, entretanto, foi tecer uma contundente crítica ao texto normativo que dispensa a providência cartorária. Apesar de a inscrição em cartório não se tratar de um ato obrigatório por lei, pode-se afirmar que ela se revela como uma providência extremamente útil a todos os eventuais interessados no imóvel, tendo em vista que o registro em cartório proporcionaria maiores publicidade, autenticidade e segurança jurídica a eventuais atos e negócios jurídicos que tenham o imóvel como objeto.

Desse modo, apesar de a legislação vigente ter tornado a inscrição da reserva legal na matrícula do imóvel uma providência facultativa, é inegável que esta se trata de um ato de elevadíssima conveniência, em total coerência e consonância com a sistemática registral brasileira. Assim, a dispensa pode ser vista como forma de sacrifício à segurança e à estabilidade das relações jurídicas.

## REFERÊNCIAS

- BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil. *Diário Oficial da União*, Brasília, 5 de outubro de 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 8 out. 2020.
- BRASIL. Decreto nº 7.830, de 17 de outubro de 2012. *Diário Oficial da União*, Brasília, 17 de outubro de 2012. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2011-2014/2012/Decreto/D7830.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2012/Decreto/D7830.htm). Acesso em: 27 out. 2020.
- BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, 31 de dezembro de 1973. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015consolidado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015consolidado.htm). Acesso em: 7 out. 2020.
- BRASIL. Lei nº 6.938, de 3 de agosto de 1981. *Diário Oficial da União*, Brasília, 3 de agosto de 1981. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6938.htm#:~:text=LEI%20N%C2%BA%206.938%2C%20DE%2031%20DE%20AGOSTO%20DE%201981&text=Disp%C3%B5e%20sobre%20a%20Pol%C3%ADtica%20Nacional,Lei%2C%20com%20fundamento%20no%20art.](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6938.htm#:~:text=LEI%20N%C2%BA%206.938%2C%20DE%2031%20DE%20AGOSTO%20DE%201981&text=Disp%C3%B5e%20sobre%20a%20Pol%C3%ADtica%20Nacional,Lei%2C%20com%20fundamento%20no%20art.) Acesso em: 30 out. 2020.
- BRASIL. Lei nº 7.803, de 18 de julho de 1989. Altera a redação da Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, e revoga as Leis nºs 6.535, de 15 de junho de 1978, e 7.511, de 7 de julho de 1986. *Diário Oficial da União*, Brasília 18 de julho de 1989. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l7803.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l7803.htm). Acesso em: 23 out. 2020.
- BRASIL. Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). *Diário Oficial da União*, Brasília, 21 nov. 1994. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L8935.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8935.htm). Acesso em: 19 out. 2020.
- BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 janeiro de 2002. Código Civil de 2002. *Diário Oficial da União*, Brasília, 11 jan. 2002. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm). Acesso em: 18 out. 2020.
- BRASIL. Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012. *Diário Oficial da União*, Brasília, 25 de maio de 2012. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm). Acesso em: 28 out. 2020.
- BRASIL. Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015a. *Diário Oficial da União*, Brasília, 19 de janeiro de 2015. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2014/Mpv/mpv656.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2014/Mpv/mpv656.htm). Acesso em: 23 out. 2020.
- BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 março de 2015b. Código de Processo Civil. *Diário Oficial da União*, Brasília, 17 mar. 2015. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm). Acesso em: 23 out. 2020.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 4.903. Ementa: Direito Constitucional. Direito Ambiental. art. 225 da Constituição. Dever de proteção ambiental. Necessidade de compatibilização com outros vetores constitucionais de igual hierarquia. Artigos 1º, IV; 3º, II e III; 5º, Caput e XXII; 170, Caput e Incisos II, V, VII e VIII, da CRFB. Desenvolvimento sustentável. Justiça intergeracional. Alocação de recursos para atender às necessidades da geração atual. Escolha política. Controle judicial de políticas públicas. Impossibilidade de violação do princípio democrático. Exame de racionalidade estreita. Respeito aos critérios de análise decisória empregados pelo formador de políticas públicas. Inviabilidade de alegação de “vedação ao retrocesso”. Novo Código Florestal. Ações diretas de inconstitucionalidade e ação declaratória de constitucionalidade julgadas parcialmente procedentes. Relator Min. Luiz Fux, 28 fev. 2018. *DJe*, Brasília, 28 fev. 2018. Disponível em: <http://portal.stf.jus.br/processos/downloadPeca.asp?id=15340792260&ext=.pdf>. Acesso em: 23 out. 2020.

BRASIL. Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. *Diário Oficial da União*, Brasília, 05 jan. 1916. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L3071impressao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071impressao.htm). Acesso em: 28 out. 2022.

D’ÁVILA, Gilmar Vander linde Medeiros. Averbação da reserva legal x Cadastro ambiental rural, avanço ou retrocesso? *Revista Eletrônica Direito e Política*, Itajaí, v. 10, n. 1, 2015. Disponível em: [www.univali.br/direitoepolitica](http://www.univali.br/direitoepolitica). ISSN 1980-7791. Acesso em: 15 out. 2020.

DICKSTEIN, André Constant. Anotação aos acórdãos do Supremo Tribunal Federal (STF), de 12 de agosto de 2020, ADI’s 4901, 4902, 4903, 4937 e ADC 42. In: GOMES, Carla Amado (coord.). *Anotações de jurisprudência ambiental brasileira*. Lisboa: Instituto de Ciências Jurídico-Políticas. Centro de Investigação de Direito Público, 2020. p. 34-77.

DOMÍNGUEZ, Ignacio Vidal. *Derecho notarial chileno*: fallos del mes. 2. ed. Santiago: Thomson Reuters, 2015. T. 1.

FREITAS, Juez. *Sustentabilidade: direito ao futuro*. 3. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2016.

GOMES, Magno Federici; FERREIRA, Leandro José. A dimensão jurídico-política da sustentabilidade e o direito fundamental à razoável duração do procedimento. *Revista do Direito*, Santa Cruz do Sul, n. 52, v. 2, p. 93-111, maio/set. 2017. DOI: <http://dx.doi.org/10.17058/rdunisc.v2i52.8864>. Acesso em: 20 out. 2020.

GOMES, Magno Federici; FERREIRA, Leandro José. Políticas públicas e os objetivos do desenvolvimento sustentável. *Revista Direito e Desenvolvimento*, João Pessoa, v. 9, n. 2, p. 155-178, ago./dez. 2018. Disponível em: <https://doi.org/10.25246/direito-desenvolvimento.v9i2.667>. Acesso em: 27 out. 2020.

HERNÁNDEZ, Oscar Samario; ENACHE, Nicoleta. The spanish civil registry. *Valahia University Law Study*, Supplement, p. 444-461, 2019. Disponível em: <http://www.analefsj.ro/ro/reviste/numarul32x/nr32x.pdf#page=444>. Acesso em: 19 abr. 2021.

LAUDARES, Sarita Soraia de Alcântara; DA SILVA, Kamila Gomes; BORGES, Luís Antônio Coimbra. Cadastro ambiental rural: uma análise da nova ferramenta para regularização ambiental no Brasil. *Desenvolvimento e Meio Ambiente*, X, v. 31, p. 111-122, 2014. Disponível em: <https://revistas.ufpr.br/made/article/view/33743>. Acesso em: 30 out. 2020.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros públicos: teoria e prática*. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense.; São Paulo: Método, 2014.

MARINONI, Luiz Guilherme. O precedente na dimensão da segurança jurídica. In: MARINONI, Luiz Guilherme (coord.). *A força dos precedentes*. Salvador: Editora JusPodivm, 2010.

MINAS GERAIS. Lei nº 15.424 de 30 de dezembro de 2004. *Diário Oficial do Estado*, Belo Horizonte, 31 de dezembro de 2004. Disponível em: [http://www.fazenda.mg.gov.br/empresas/legislacao\\_tributaria/leis/l15424\\_2004.htm](http://www.fazenda.mg.gov.br/empresas/legislacao_tributaria/leis/l15424_2004.htm). Acesso em: 28 out. 2020.

NAHUIS, Richard *et al.* Competition and quality in the notary profession. *CPB Netherlands Bureau for Economic Policy Analysis*, 2005. Disponível em: <http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.463.2731&rep=rep1&type=pdf>.

Acesso em: 5 nov. 2020.

ONU. Organização das Nações Unidas. Declaração de Estocolmo sobre o meio ambiente humano. Publicada pela Conferência das Nações Unidas sobre o meio ambiente humano em junho de 1972. In: CONFERÊNCIA DAS NAÇÕES UNIDAS SOBRE MEIO AMBIENTE HUMANO, 1972. Estocolmo. *Anais [...]*. Estocolmo, 1972. Disponível em: <https://www.nescon.medicina.ufmg.br/biblioteca/imagem/2167.pdf>. Acesso em: 28 out. 2020.

REMEDI, José Antonio; AGUIAR, Marcos Vinicius Pacheco. A Lei 13.097/2015 e o princípio da concentração no registro de imóveis. *Revista Direito & Paz*, v. 2, n. 37, p. 4-25, 2017. Disponível em: <http://www.revista.unisal.br/lo/index.php/direitoepaz/article/view/533>. Acesso em: 26 out. 2020.

RODRIGUES, Marcelo Guimarães. As inovações da lei 11.382, de 2006 e seus reflexos no registro de imóveis. *Revista de Direito Imobiliário*, n. 63, p. 273-286, jul./dez. 2007. Disponível em: <https://academia.ibr.org.br/xmlui/handle/123456789/890>. Acesso em: 27 out. 2020.

SALVATICO, Henry Silva. *O CAR enquanto proposta de regularização e cumprimento do direito e dos princípios ambientais no Brasil*. 2015. Disponível em: <http://repositorio.unis.edu.br/handle/prefix/78>. Acesso em: 25 out. 2020.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça de São Paulo. Agravo de Instrumento n. 2009418-40.2014.8.26.0000. Ementa: Recuperação Judicial. Credor com garantia fiduciária sobre imóveis. Não sujeição ao procedimento. Propriedade fiduciária de coisa imóvel que se constitui mediante registro no competente Registro de Imóveis. Princípio da concentração da matrícula. Execução extrajudi-

A OBRIGATORIEDADE DA INSCRIÇÃO DA RESERVA LEGAL NA SERVENTIA REGISTRAL IMOBILIÁRIA:  
SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL E ECONÔMICA  
*Magno Federici Gomes – Marcus Vinicius Pinto Santos*

cial que deve prosseguir, mesmo porque o prazo de 180 dias, previsto no art. 6º, §4º, da Lei nº 11.101/2005, já foi ultrapassado há muito. Recurso desprovido, revogado o efeito ativo. Relator Araldo Telles. *DJe*, Brasília, 3 ago. 2015. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=8682733&cdForo=0>. Acesso em: 4 out. 2020.

SARLET, Ingo Wolfgang. *A eficácia dos direitos fundamentais*. 5. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2005.

SERRA, Marcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. *Registro de imóveis 1: parte geral*. São Paulo: Saraiva, 2013. (Coleção Cartórios).

SERRANO, G. Los registros en el Ecuador. *Revista Jurídica Online*, 2006. Disponível em: <https://www.revistajuridicaonline.com/1984/02/losregistros-en-el-ecuador/>. Acesso em: 23 out. 2020.

Todo conteúdo da Revista Direito em Debate está  
sob Licença Creative Commons CC – By 4.0