

**O REGISTRO DE IMÓVEIS E A PROTEÇÃO AMBIENTAL NO BRASIL:
CONTRIBUIÇÕES PARA EFETIVAÇÃO DO PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA
PROPRIEDADE**

**PROPERTY REGISTRATION AND ENVIRONMENTAL PROTECTION IN BRAZIL:
CONTRIBUTIONS TO THE IMPLEMENTATION OF THE PRINCIPLE OF THE SOCIAL
FUNCTION OF PROPERTY**

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y PROTECCIÓN AMBIENTAL EN BRASIL:
CONTRIBUCIONES A LA IMPLEMENTACIÓN DEL PRINCIPIO DE LA FUNCIÓN
SOCIAL DE LA PROPIEDAD**



10.56238/revgeov17n2-016

Guiomar Rocha Pereira Magalhães Bittencourt
E-mail: guiomarbittencourt@yahoo.com.br
Orcid: <https://orcid.org/0009-0008-8689-1911>
Lattes: <http://lattes.cnpq.br/4073862295365523>

Luciana Turatti
E-mail: lucianat@univates.br
Orcid: <https://orcid.org/0000-0002-6684-1422>
Lattes: <http://lattes.cnpq.br/5819588394882211>

RESUMO

O Registro de Imóveis surgiu, no Brasil, como forma de garantir a segurança jurídica das relações imobiliárias e o direito de propriedade, tendo como inspiração os sistemas registrais imobiliários francês e alemão. Em 1988 a Constituição Federal tratou do direito de propriedade condicionando seu exercício ao atendimento da função social, e esta, por sua vez, abrange a proteção e defesa do meio ambiente. Em outros termos, deve haver um condicionamento entre o exercício do direito de propriedade e a preservação do meio ambiente. A conjugação das normas ambientais com os princípios registrais, por sua vez, favorece a publicidade e a segurança que se esperam dos negócios jurídicos cujo objeto seja bem imóvel. Em assim sendo, o objetivo deste estudo é analisar os reflexos oriundos do Código Florestal nos registros de imóveis, orientando a abordagem do presente estudo sob a perspectiva desse Diploma. O problema que envolve o desenvolvimento dessa pesquisa é esclarecer se, na prática, as funções desenvolvidas pelo Registro de Imóveis consagram e influenciam, de fato, na efetivação da função social da propriedade. Os procedimentos metodológicos adotados são a pesquisa bibliográfica e documental. O método foi o dedutivo e a abordagem qualitativa. Pretende-se com esta pesquisa poder contribuir para a elucidação de aspectos práticos da legislação ambiental aplicáveis ao registro de imóveis brasileiro, servindo de base para novos estudos e consistindo em catalisador para mudanças na seara dos Registros Públicos.

Palavras-chave: Bens Imóveis. Direito Ambiental. Função Social. Registrador Imobiliário. Segurança Jurídica.



ABSTRACT

The Real Estate Registry emerged, in Brazil, as a way to guarantee the legal security of real estate relations and the right to property, taking as inspiration the French and German real estate registration systems. In 1988, the Federal Constitution dealt with the right to property, conditioning its exercise in the service of the social function, and this, in turn, covers the protection and defense of the environment. In other words, there must be a conditioning between the exercise of the right to property and the preservation of the environment. The combination of environmental standards with the registration principles, in turn, favors the publicity and security that are expected of legal businesses whose object is immovable. Thus, the aim of this study is to analyze the reflexes derived from the Forest Code in real estate records. The methodological procedures adopted are bibliographic and documentary research. The method was deductive and the qualitative approach. This research aims to contribute to the elucidation of practical aspects of environmental legislation applicable to the registration of Brazilian real estate, serving as a basis for further studies and consisting of a catalyst for changes in the public records area.

Keywords: Real Estate. Environmental Law. Social Role. Real Estate Registrar. Legal Certainty.

RESUMEN

El Registro de la Propiedad Inmueble surgió en Brasil como forma de garantizar la seguridad jurídica de las relaciones inmobiliarias y el derecho a la propiedad, inspirándose en los sistemas inmobiliarios francés y alemán. En 1988 la Constitución Federal reglamentó el derecho de la propiedad condicionando su ejercicio a atender a la función social, y esta, a su vez, comprende la protección y defensa del medio ambiente. En otros términos, debe haber un condicionamiento entre el ejercicio del derecho de la propiedad y la preservación del medio ambiente. La conjugación de las normas ambientales con los principios registrales, a su vez, favorece la publicidad y la seguridad que se esperan de los negocios jurídicos cuyo objeto sea el bien inmueble. Por lo tanto, el objeto de este estudio es el de analizar los reflejos derivados del Código Forestal en los registros de inmuebles. Los procedimientos metodológicos adoptados son la investigación bibliográfica y documental. El método fue el deductivo y el abordaje cualitativo. Con esta investigación se pretende poder contribuir para elucidar aspectos prácticos de la legislación ambiental aplicables al registro de inmuebles brasileño, sirviendo como base para nuevos estudios y consistiendo en catalizador para cambios en el ámbito de los Registros Públicos.

Palabras clave: Bienes Inmuebles. Derecho Ambiental. Función Social. Registrador de la Propiedad. Seguridad Jurídica.



1 NOTAS INICIAIS

O uso dos recursos naturais foi amplamente difundido ao longo da recente história da humanidade, tendo seu principal marco definido junto ao advento da Revolução Francesa (1789) e, de forma mais específica a Revolução Industrial que se seguiu. Desde então, assiste-se, no mundo, à evolução paralela de duas faces de um mesmo fenômeno, qual seja, o da alarmante pressão sobre o meio ambiente, com sucessivas demandas por toda sorte de bens de consumo, vindas do progressivo aumento demográfico; e, de outro lado, pesados investimentos em inovações tecnológicas, cujos avanços são superados em ciclos cada vez mais curtos de novidade e, a seguir, de obsolescência, conduzindo, desse modo, à degradação ambiental.

Especificamente no Brasil, a preocupação com a proteção do meio ambiente alcançou patamar inédito quando da promulgação da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 (CF/1988), a qual tratou da matéria em capítulo próprio (Capítulo VI – Do meio ambiente), no penúltimo dos nove títulos (Título VIII – Da ordem social) que, juntamente do Preâmbulo e dos Ato das Disposições Constitucionais Transitórias (ADCT), compõem-na, ainda que o haja feito em um único artigo, 225, caput e §§ 1º a 7º (BRASIL, 1988, texto digital). Neste referido artigo, o constituinte estatuiu, primeiro, o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e o incluiu entre os direitos fundamentais de terceira geração, ou dimensão; depois, estabeleceu ser o meio ambiente bem de uso comum do povo; e, por fim, determinou não só ao Poder Público, mas, igualmente, determinou a toda a coletividade o dever de defendê-lo e de preservá-lo, para as presentes e as futuras gerações (CF/1988, art. 225, caput, terceira parte).

A partir dessas três premissas constitucionais, cabe ao Registrador Imobiliário¹ reger sua atuação, uma vez que este exerce função com finalidade pública, em estrita observância da legislação ambiental, ademais de garantir o cumprimento dessa normativa por terceiro, de modo a, ao assim proceder, proteger, de forma direta e, igualmente reflexa, o meio ambiente saudável e equilibrado.

A atividade do Registrador de imóveis deve ser exercida, ainda, consoante o princípio de legalidade estrita (que embasa o Registro Imobiliário), eis que, na visão de Dip (1993, p. 17), adviria tal princípio da própria “teologia da instituição registrária”, a qual, segundo o autor, encontrar-se-ia, por sua vez, no motivo da existência dos Registros Públicos, que é a outorga de segurança jurídica. A legislação ambiental brasileira, em simples definição, corresponde à reunião de normas jurídicas destinadas a regular a atividade humana, de modo a compatibilizá-la com a proteção ambiental.

¹ Entende-se por Registrador de Imóveis o profissional do Direito que seja delegatário, pelo Estado brasileiro, de função pública correspondente à do exercício, por ele, em caráter privado e em colaboração com a Administração Pública, dos serviços extrajudiciais de organização técnica e de natureza registral, em circunscrição imobiliária para a qual haja sido previamente investido pelo Poder Público, depois de devidamente aprovado em concurso público de provas e títulos, a fim de, com sua atuação, prover de publicidade, autenticidade, segurança e eficácia os atos jurídicos entrados no fólio real.



Assim, ao nortear sua atuação profissional, com fulcro, preliminarmente, nas premissas constitucionais, ao oficial do Registro de Imóveis caberá, exemplificativamente, tornar públicas, entre outras, informações atinentes às áreas de preservação permanente, às áreas de proteção ambiental, às áreas de contaminação do solo, bem como às áreas incluídas no Cadastro Ambiental Rural (CAR) (previstas na Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, art. 29, caput), além daquelas sobre as quais há licenças ambientais.

Tais informações afiguram-se de suma importância social, tanto para os particulares em defesa dos respectivos interesses privados, como para o Poder Público, em escrutínio de políticas públicas de sua responsabilidade, eis que, a depender da existência de determinados fatos ambientais, podem-se limitar ou restringir os direitos reais, entre os quais, encontra-se o direito de propriedade.

O que se visa discutir a partir das análises realizadas diz respeito as estratégias que poderiam ser desenvolvidas pelo Registrador de Imóveis, para que se pudesse alcançar o princípio da publicidade, contribuindo, desse modo, para ampliar a proteção ambiental prevista nas normas. Cabe ao Registrador Imobiliário observar a legislação ambiental, fazer com que terceiros a observem, no exercício da atividade registral imobiliária, para que, assim, seja exercida a função social da proteção constitucional e infraconstitucional.

O método do presente estudo foi o de pesquisa do tipo teórica, assim classificada por ter foco nos aspectos conceituais, legais e bibliográficos do tema proposto. Trata-se de pesquisa bibliográfica sobre o tema abordado, passível de ser incluída, conceitualmente, como pesquisa explicativa, dentro dos ensinamentos de Gil (2008). A abordagem, por sua vez, é qualitativa, a qual predispõe a atenção à análise sistemática da natureza e, consequentemente, ao entendimento do que será extraído das interpretações do fenômeno investigado.

A conjugação das normas ambientais com os princípios registrais, por sua vez, favorece a publicidade e a segurança que se esperam dos negócios jurídicos cujo objeto seja bem imóvel. Em assim sendo, o objetivo deste estudo é analisar os reflexos oriundos do Código Florestal nos registros de imóveis, orientando a abordagem do presente estudo sob a perspectiva desse Diploma. O problema que envolve o desenvolvimento dessa pesquisa é esclarecer se, na prática, as funções desenvolvidas pelo Registro de Imóveis consagram e influenciam, de fato, na efetivação da função social da propriedade.

2 O PAPEL DO REGISTRADOR DE IMÓVEIS NA APLICAÇÃO DA LEGISLAÇÃO AMBIENTAL

Na explicação de Borges (2014, p. 21), com o avanço promovido pela modernidade, algumas informações se tornaram vitais para a sociedade, como conhecer o real proprietário de determinado imóvel, “seus direitos e suas obrigações ou gravames, o registro de imóveis revestido de sua fé pública



que lhe é inerente, exerce o nobre papel de cadastrar a propriedade imobiliária". Isto significa demonstrar o estado registral da mesma, podendo realizar todas as mudanças, alterações e extinção dos direitos referentes ao imóvel. É essencial os serviços das serventias, atuando como "repositório de todas as informações da propriedade imobiliária, com caráter de autenticidade, segurança e eficácia jurídica"².

Conforme Álvares e Cunha (2018) pode-se compreender que foi fundamental a função reservada pelo sistema jurídico aos Registradores, quanto à preservação do meio ambiente, que, através da publicidade das averbações efetuadas nos livros registrais, ofereceu à sociedade informações ambientais essenciais acerca da propriedade, também permitindo conferir se a função social está sendo cumprida ou não pelo proprietário do imóvel.

Importante apontar o princípio da concentração, dispositivo lançado pela Lei Federal 13.097/2015, estabelecendo a obrigatoriedade de constar, nas matrículas imobiliárias de todo o país, os registros e averbações relativos a atos jurídicos celebrados anteriormente à vigência da referida lei, sendo que tais atos devem buscar a devida adequação às disposições determinadas por essa legislação.

Com a visão ampliada do conceito de propriedade, e com limitações ao seu uso face à função de exigências sociais, ambientais e econômicas, também se fez necessária uma nova postura do Oficial de Registro, atendendo às responsabilidades estabelecidas relativas à preservação do meio ambiente, objetivando promover melhor qualidade de vida, servindo também às necessidades de gerações atuais e futuras, conforme mandamento constitucional (ÁLVARES e CUNHA, 2018).

Discorrem ainda os autores afirmando que o Registrador ao disponibilizar ao público em geral as informações relevantes a respeito de determinado imóvel, aplicando o princípio da concentração, deve fazê-lo fundamentando na legislação vigente, num texto legal incisivo, que lhe confere a amplitude e reconhecimento que ele realmente necessita, passando a promover uma verdadeira revolução no âmbito do Direito Registral Imobiliário brasileiro.

O Oficial de Registro que desempenha uma função pública, por delegação do Estado e em nome deste, também tem a obrigação pela tutela ambiental, não só pela função que exerce, mas também pelo fato de ser brasileiro e estar inserido na sociedade.

O Registro de Imóveis se constitui como um instrumento de fiscalização ambiental e também de planejamento pois, no momento em que as matrículas imobiliárias contém todas as informações de caráter ambiental de determinada propriedade, o Poder Público, bem como a sociedade passam a ter

² Observa Santos (2010, p. 327), sobre os desafios impostos aos Registradores de Imóveis: "A natureza primordial da atividade registrária decorre de sua vocação estabilizadora da harmonia social, das relações negociais imobiliárias e dos incidentes destas decorrentes, por meio da publicidade registral que emerge dos fundamentos do Estado Democrático de Direito com efeito erga omnes em busca da manutenção ou reposição da paz social. [...] É dentro desse contexto que os livros do Registro de Imóveis estão abertos como repositórios, notórios e acessíveis, de atos e fatos que de alguma forma possam repercutir no direito de propriedade e na função social imobiliária, cujo pronunciamento é marcado por signo peremptório por força dos chamados princípios registrais".



acesso a estas informações e a partir deste cenário podem traçar políticas ambientais mais específicas por região, criando segurança jurídica nas relações negociais imobiliárias, e um equilíbrio ambiental ampliado (HELLSTROM, 2016).

3 O REGISTRO IMOBILIÁRIO COMO MEIO DE SEGURANÇA JURÍDICA À PROTEÇÃO AMBIENTAL

De acordo com Álvares e Cunha (2018, p. 33), é possível observar que foram significativas as mudanças ocorridas na sociedade e no Direito, acomodando-se aqui, no presente estudo, a essencial alteração da função da propriedade, pois se impôs a essa o atendimento às necessidades da coletividade, e não somente, a observância ao interesse do seu proprietário. Em sentido similar e como direito coletivo que é, a preservação do meio ambiente deve-se justapor ao direito individual, tratando-se da “primeira categoria de interesses metas individuais a merecer atenção da sociedade e do legislador. É um direito a ser tutelado e que o Registro de Imóveis pode contribuir”.

Os autores registram que a Constituição Federal de 1988 garantiu o direito à propriedade privada, pois, ao instituir que “a propriedade atenderá a sua função social”, o constituinte não teve o escopo de excluir o direito à propriedade privada, mas tratou de prever a função social desta. Manteve, porém, o caráter privado, com seu uso servindo, também, ao bem comum. As obrigações com a coletividade, estabelecidas por lei, deixaram de ser de forma absoluta o uso, gozo e desfrute da propriedade pelo seu titular conforme previsto no Código Civil Brasileiro de 1916 (ÁLVARES e CUNHA, 2018, p. 33).

Em consonância com a Constituição Federal de 1988 o parágrafo primeiro do artigo 1.228 do Código Civil (CC) expressa claramente a consagração de tal concepção, ao determinar:

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).

Neste sentido, para que cumpra com a função social da propriedade, seu titular deve preservar o meio ambiente, requisito desta função, também previsto nos artigos 182 e 186 da Carta Magna de 1988, lembrando, inclusive, que há advertência legal e decisão jurisprudencial levando à penalização do proprietário que degradar o meio ambiente, mesmo que não haja ele sido o autor direto do dano³.

A finalidade social atribuída à propriedade foi reforçada no Código Florestal, onde se dispôs que o direito de propriedade deve ser exercido de acordo com sua finalidade social, o que se estende à

³ Nesse sentido, ADI 5623 – STF - Órgão julgador: Tribunal Pleno - Relator(a): Min. CARMEN LÚCIA - Julgamento: 28/11/2022 - Publicação: 01/12/2022
AP 470 – Órgão julgador: Tribunal Pleno - Relator(a): Min. JOAQUIM BARBOSA - Julgamento: 17/12/2012 Publicação: 22/04/2013



preservação sobre “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”. No artigo 2º deste diploma legal, está estabelecido que o exercício da propriedade deve observar as limitações que a legislação estabelecer (BRASIL, 2012).

Segundo o disposto no parágrafo 2º do artigo supracitado: “as obrigações previstas nesta lei têm natureza real e são transmitidas ao sucessor, de qualquer natureza, no caso de transferência de domínio ou posse do imóvel rural”. Ao estipular que as obrigações ambientais têm natureza real, o legislador quis dizer, que estas se tratam de obrigações propter rem⁴, acessórias do direito real ou de propriedade.

Leciona Noronha (2010, p. 317) nesse sentido que tais obrigações impõem ao proprietário da coisa o “dever de realizar uma prestação necessária para a harmonização do exercício do seu direito real com o de outro direito real, de pessoa diversa, incidente sobre a mesma coisa, ou sobre uma coisa vizinha”.

Melo (2010, p. 29) entende que a estrutura apresentada pelo Registro de Imóvel “é um dos aspectos mais importantes que deve ser levado em conta para a disponibilidade de informações ambientais”, e elenca suas características:

- a) o Registro de Imóveis é um órgão que exerce serviço público, mencionado constitucionalmente no artigo 236: “os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público”. A regulamentação, por sua vez, está contida no artigo 3º da Lei n. 8.935/94, que definiu: “Notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou Registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro”. Atuando como detentor de fé pública, agindo em conjunto com a Administração Pública, o Registrador é atestado para tornar públicas informações ambientais através da averbação em seus livros;
- b) organizados territorialmente, os ofícios do Registro de Imóveis estão em todas as comarcas do país, sendo possível encontrar na maioria dos locais, uma serventia.
- c) o Registro de Imóveis possui relação com todos os órgãos da Administração Pública, mantendo com estes uma relação próxima. Os órgãos firmam convênios que resultam em troca de informações entre os mesmos, que auxiliam inclusive nas informações tributárias. Também mantém uma relação direta com a Secretaria da Receita Federal do Brasil (SRFB), nas Declarações sobre Operações Imobiliárias (DOI) – estabelecida no artigo 8º da Lei Federal

⁴ Obrigaçāo propter rem, ou obrigāo própria da coisa, é uma obrigaçāo que surge pela simples aquisição de um direito real de propriedade. Ou seja, ao adquirir uma propriedade, se adquirem, também, as obrigações financeiras referentes a esse imóvel. Disponível em: <https://www.google.com/search?q=propter+rem&oq=propter+rem&aqs=chrome..69i57j0i512l9.2146j0j7&sourc eid=chrome&ie=UTF-8>. Acesso em: 12 jul. 2022.



426/2002, e que são realizadas mensalmente pela internet e Secretaria do Patrimônio da União (SPU), conforme artigo 3º-A do Decreto Lei n. 2.398/87, no caso de atos praticados em imóveis da União;

- d) os profissionais que executam os serviços prestados no Registro de Imóveis são qualificados tecnicamente após serem aprovados em concurso de provas e títulos, quando então, o Registrador imobiliário é declarado habilitado ao desempenho da função, legitimando-o ao serviço relacionado ao direito de propriedade e também às limitações ambientais.
- e) outra relação mantida pelo Registro de Imóveis é a conexão com o Sistema Geodésico Brasileiro, criado na Lei n. 267/2001, gerando uma forma de gerenciar e de descrever a propriedade imobiliária, fazendo uso de coordenadas geográficas fixadas com o auxílio de satélites.

Mesmo diante de tamanhas atribuições e características o autor (2010) entende que as relevantes mudanças trazidas pelo progresso da legislação urbanística e ambiental, não se refletem com o mesmo avanço na legislação registrária. Em assim sendo, tem-se como essencial nos temas que versam sobre o meio ambiente, atentar à necessidade de uma eficaz preciso na fiscalização e identificação do titular do imóvel para que possam ser impostas as obrigações civis, penais e administrativas, além da necessidade de exatidão cadastral à situação jurídica do imóvel.

Para concretizar a função social da propriedade de uma perspectiva sustentável, tem de ser pleno o desenvolvimento das políticas urbanas, no sentido indispensável de conjugar esforços entre os entes públicos e as serventias registrais imobiliárias, “acomodadas em áreas restritas do Direito Civil, ignorando a necessidade de interface com o Direito Público, mostrando-se necessário um planejamento adequado para alcançar este fim” (MELO, 2010, p. 30).

O Direito deve tutelar a propriedade, pois, sendo esta uma garantia constitucional, é preciso se oferecer segurança ao patrimônio do cidadão. Neste contexto, é indiscutível que os cartórios de Registros de Imóveis proporcionam tal segurança, produzindo uma importante e complexa função, além de serem “órgão controlador de seus aspectos formais, aplicando os princípios registrários, garantindo a segurança jurídica, a confiabilidade do sistema e a ampla publicidade, já que a maioria das relações patrimoniais envolvendo imóveis é controlada por ele”. Neste papel, os cartórios percorrem o cenário econômico, jurídico e social, face à “sua atribuição finalística, que é a segurança jurídica estática e dinâmica do direito de propriedade imobiliária e outros direitos reais ou obrigacionais afetos a sua competência” (MELO, 2010, p. 30).

O autor tem a visão de que são três os fatores fundamentais à dimensão jurídica, no âmbito do Direito Registral Imobiliário:



- a) o controle sobre a situação jurídica do imóvel: elemento que considera a análise precedente da história do imóvel, bem como aquela das mutações de sua situação jurídica, por meio de atos registrais a serem praticados;
- b) a produção de informação jurídica qualificada acerca do imóvel é o elemento examinador da precisão e exato alcance de cada alteração ocorrida na situação jurídica do imóvel;
- c) a disponibilização de informação qualificada acerca do imóvel aos interessados.

Santos (2010, p. 328) lembra que não pode ser mantida a concepção de ser o Registro de Imóveis um simples repositório de títulos, pelo contrário, eis que “esta centenária instituição é um mecanismo que proporciona a observância permanente dos direitos humanos, princípios fundamentais e demais ditames constitucionais, com efetiva aplicação na seara da propriedade privada”. Desta e de outras afirmações, pode-se constatar que, para atender a função social da propriedade, é imprescindível o registro do imóvel no cartório de Registro de Imóveis da circunscrição competente, limitando os domínios da propriedade privada e intensificando a importância do Registro Imobiliário em si.

Conforme Santos (2010, p. 330), há uma dimensão socioeconômica para os serviços prestados pelas serventias extrajudiciais imobiliárias, no sentido de que o contínuo crescimento urbano gera problemática social complexa e desenfreada e, por vezes, caótica urbanização, com a falta de moradia digna e com a má distribuição do solo àqueles que verdadeiramente precisam produzir. Nesta ótica, sendo o instrumento apto a conferir segurança jurídica aos negócios imobiliários, o Direito Registral promove estabilidade econômica, “viabilizando a melhor circulação de bens imóveis, visto que a sociedade acredita ser o investimento imobiliário o meio mais seguro de se acumular riquezas, por intermédio da proteção conferida pela Constituição Federal”, a qual, salvaguardando o direito à propriedade, gerou reflexos “em toda a cadeia econômica e social do País”.

Acerca da função do Registro de Imóveis na preservação dos recursos naturais Gonçalves (2011), diretor de desenvolvimento do Instituto de Meio Ambiente do Mato Grosso do Sul, manifesta-se referindo que a publicidade da lei não se mostra suficiente. Frisa como necessária a publicidade imobiliária como forma de garantir a segurança jurídica e o cumprimento das obrigações constantes da legislação, o que contribui, em especial com o conhecimento sobre os limites existentes sobre o uso do imóvel e a vinculação dos futuros adquirentes dos imóveis.

Hellstrom (2016) comenta que a temática acerca das anotações na matrícula do imóvel tem, como ponto central das discussões, o princípio da concentração, orientado ao sistema registral imobiliário. Este princípio pode ser compreendido a partir de sua vinculação aos atos de averbação,clareando a situação da matrícula do imóvel, como suporte “em que se devem publicizar toda e qualquer situação que possa influenciar no imóvel ou na pessoa de seu titular”, dispensando diligências outras que, do contrário, mostrariam necessárias para alcançar a real situação jurídica do imóvel.



Nesta seara, a segurança jurídica seria estendida somente àqueles atos registrados ou averbados na matrícula do imóvel, ou seja, “apenas as situações constantes no Registro de Imóveis, que detém importante papel na transmissão sistemática de dados relacionados à propriedade” que possam gerar danos ambientais previsíveis e iminentes. Daí, a relevância do monitoramento de tais informações, pois tal acompanhamento registral possibilitaria a aplicação de medidas concretas em tempo hábil, “impedindo prejuízos e/ou o agravamento de degradações ambientais” (STIFELMAN, 2012, p. 583).

A imposição de a propriedade imobiliária ter de cumprir com sua função social, incorporada pela Constituição Federal e pelo Código Civil de 2002, vinculou, declaradamente, a mesma a preservação ambiental, tornando-a uma das premissas ao cumprimento da função social.

O sistema jurídico concedeu relevante papel ao Registro de Imóveis, ante esta nova prática socioambiental, sendo este papel aquele de liberar informações ambientais importantes relativas à propriedade imobiliária, atribuindo-lhe maior publicidade e, em virtude da estrutura e da confiabilidade desfrutadas pelo sistema Registral Imobiliário, conferindo-se as obrigações ambientais e sociais estão sendo cumpridas. Possui o Registro de Imóveis ampla estrutura, o que favorece o acesso da informação registral e ambiental à população local, devendo ser estas, claras e precisas para facilitar a compreensão (HELLSTROM, 2016).

Aduz o autor que resta evidenciado o entendimento de que, na utilização de sua estrutura e de suas competências territoriais, as serventias do Registro de Imóveis, exercendo suas funções, podem chegar à efetiva preservação do meio ambiente. E que a contribuição do direito à informação é permitir, a qualquer cidadão, o exercício de seu direito e do dever de se informar e de ser informado. Tal prática leva à concretização da função socioambiental da propriedade. E a efetiva publicidade ambiental ocorre através dos atos de concentração da matrícula.

No Recurso Especial (REsp) n. 1857098, proveniente do Estado do Mato Grosso do Sul (MS) (2020/0006402-8), o procurador sul-mato-grossense Edmir Fonseca Rodrigues expôs ao Superior Tribunal de Justiça (STJ) que, com o fim de cumprir o Princípio 10 da Declaração do Rio, através de várias normas, há internacionalmente o reconhecimento do direito de acesso à informação ambiental. Continuando sua exposição, o Procurador narrou ver, aí, nesse direito apenas mencionado, a existência de uma via de mão dupla: o direito “do particular de ter acesso a informações públicas requeridas (transparência passiva) e o dever estatal de dar publicidade às informações públicas que detém (transparência ativa)”. Lembra esse autor, ainda, que, mesmo constituído como direito autônomo, trata-se de direito que é intrínseco às democracias, pois atua em função do direito de participação social na coisa pública (BRASIL, STJ, 2022).

Referindo-se ao teor do referido Recurso Especial, afirmou o procurador que o ordenamento ambiental e registral brasileiro determina a adequação quanto à averbação da Área de Proteção Ambiental (APA) no Registro dos Imóveis Rurais. Afirmou, igualmente, não haver previsão taxativa



das averbações facultativas, apontando para o fato de o Ministério Público ser expressamente legitimado para requerer, inclusive diretamente ao oficial do Registro Imobiliário, apontamentos vinculados à sua função institucional, entre as quais, inequivocamente, está a tutela ambiental (BRASIL, STJ, 2022).

Também consta de seus argumentos que a anterior publicidade dos atos administrativos “em nada impede o registro, ainda que este também atenda a esse mesmo princípio”, citando os vários atos públicos, inclusive judiciais, que são de averbação ou de registro compulsórios (caso das sentenças, desapropriações e tombamentos). E também relata que o regime registral brasileiro admite a averbação de informações facultativas sobre o imóvel, de interesse público, inclusive as ambientais (grifo não presente no original) (BRASIL, STJ, 2022).

Esclarece, ainda, que, mesmo que não esteja internalizado, “pendente de ratificação, o direito nacional reflete princípios semelhantes por todo o ordenamento, desde o nível constitucional, que se espalham em variadas leis federais”.

Leciona também que o Princípio da Máxima Divulgação é o seguido no regime de transparência brasileiro, ou seja, “a publicidade é regra, e o sigilo, exceção, sem subterfúgios, anacronismos jurídicos ou meias-medidas”, sendo dever do Estado “demonstrar razões consistentes para negar a publicidade ativa e, ainda mais fortes, para rejeitar o atendimento ao dever de transparência passiva” (BRASIL, STJ, 2022).

Tendo se evidenciada a necessidade da promoção dos gravames ambientais na matrícula dos imóveis discorre-se a seguir sobre os principais limites ambientais impostos pela legislação como forma de contribuir e orientar o registro de imóveis.

4 OS GRAVAMES QUE CONTRIBUEM PARA PROTEÇÃO AMBIENTAL

4.1 RESERVA LEGAL

A Lei nº 12.651/2012, conhecida como Novo Código Florestal, segundo já referido, prevê em seu art. 2º, §2º disciplinou que as obrigações previstas nesta Lei têm natureza real e são transmitidas ao sucessor.

Para não restar dúvidas do que seria reserva legal, o diploma legislativo assim conceituou a reserva legal em seu art. 3º, III, “tendo essa a função de assegurar o uso econômico de modo sustentável dos recursos naturais do imóvel rural”, bem como “auxiliar a conservação e a reabilitação dos processos ecológicos e promover a conservação da biodiversidade”, além de abrigar e a proteger a fauna silvestre e a flora nativa.

Por este recorte, percebe-se que a ideia do legislador pátrio foi, nas palavras de Miranda (2010, p. 347), “tutelar as florestas brasileiras, em especial a amazônica, devido à grande limitação que impõe às propriedades situadas na Amazônia Legal, sua aplicação tem sido responsável pela gênese de boa



parte das tensões” nessas áreas, isto porque, a utilização do discurso do desenvolvimento regional esbarra diretamente na preservação da floresta.

A preocupação com as florestas no Brasil remonta aos tempos do Brasil Colônia, mas somente com a CF/88 que foram atingidos novos contornos. Entretanto, asseveram Silva e outros (2010, p. 272) que “as florestas e demais formas de vegetação existentes em terras particulares ainda não são definidas como bens públicos”, sendo que resta claro que a legislação (geral ou específica) deve ser aplicada também aos imóveis particulares, já que não houve distinção entre público e privado, mas apenas a delimitação da região, de modo que esses bens particulares “já são consideradas de interesse comum a todos os habitantes do país”, e, por essa razão, também terão seus direitos de propriedade limitados, conforme a CF e §1º do art. 1.228, do Código Civil (SILVA et al., 2010, p. 272).

Com o advento do atual Código Florestal, a competência para a inscrição da área de Reserva Legal foi deslocada para o Cadastro Ambiental Rural (CAR), nos termos do art. 18,

§4º, “que desobrigou a averbação no Cartório de Registro de Imóveis”, estabelecendo a gratuidade para a prática do ato ao proprietário ou possuidor rural que desejar fazê-lo, no período entre a data da publicação da Lei e o registro no CAR.

Silva (2021, p. 250) critica o supramencionado parágrafo afirmando que melhor seria se o órgão ambiental, seja ele municipal ou estadual, responsável por receber as informações, fizesse “a comunicação diretamente para o registro imobiliário, tendo em vista que é uma obrigação do Poder Público a defesa do meio ambiente, em especial, quando se trata de área já estabelecida como de proteção obrigatória”. Para ele, a importância da averbação do instituto “facilitaria sobremaneira não só o estabelecimento, de fato e de direito, da Reserva Legal, como também resultaria em maior eficácia ambiental pela publicidade conferida pelo Registro de Imóveis” (SILVA, 2021, p. 251).

Contudo, há propriedades rurais que não possuem Reserva Legal por inúmeras razões ou estas se encontram parcialmente desmatadas e/ou ocupadas por pastagens, desenvolvendo atividades pecuárias ou com plantações, para atividades agrícolas. Essas situações se justificam porque quando da alteração legislativa dos limites estabelecidos sobretudo para a região da Amazônia, incontáveis propriedades rurais foram abertas com inobservância da manutenção da reserva legal (MIRANDA, 2010, p. 372).

Aos proprietários ou possuidores de imóveis rurais com áreas desmatadas ou parcialmente desmatadas, cuja área de Reserva Legal seja inferior aos limites definidos no art. 12 do Código Florestal, restaram três opções: recomposição, regeneração natural da vegetação ou compensação, as quais podem ser utilizadas isolada ou conjuntamente.

Diante da importância da reserva legal e das imposições legislativas frente a sua ausência total ou parcial, não restam dúvidas que a publicidade registral dessas obrigações em qualquer das três modalidades elencadas (recomposição, regeneração ou compensação), que por sua natureza



acompanham o imóvel, induziriam os proprietários e possuidores de imóveis rurais ao cumprimento voluntários dessas medidas, bem como cientificaria os futuros adquirentes das obrigações ambientais assumidas, eis que, como dito alhures, essas também se transmitiriam, permitindo, assim, que o instituto da Reserva Legal seja melhor difundido, garantindo a biodiversidade e o meio ambiente ecologicamente equilibrado (SILVA, 2021, p. 253).

4.2 SERVIDÃO AMBIENTAL

O instituto da servidão ambiental não foi conceituado pelo legislador pátrio, que, na redação dada pelo art. 9º-A da Lei n. 11.284/2006, apresentou apenas os critérios para sua constituição, estabelecendo que seria instituída pelo proprietário rural, mediante anuência do órgão ambiental, com a renúncia voluntária, em caráter permanente ou temporário, total ou parcialmente, do direito de uso, exploração ou supressão de recursos naturais existentes na propriedade⁵.

Destarte, a servidão ambiental não se aplica às Áreas de Preservação Permanente e à Reserva Legal mínima exigida, consoante disposto no §2º do aludido artigo. Destaca-se, por oportuno, que a restrição ao uso ou à exploração da vegetação da área sob servidão ambiental deve ser, no mínimo, a mesma estabelecida para a Reserva Legal. A servidão ambiental também pode ser utilizada como instrumento de compensação de reserva legal, ocasião em que deve ser averbada nas matrículas de todos os imóveis envolvidos, segundo disposto no §5º do art. 9º-A. Frise-se que o proprietário rural continua podendo exercer o seu direito de disposição, de tal sorte que poderá alienar, ceder ou transferir a servidão ambiental. Entretanto, nos casos de transmissão da propriedade rural, a qualquer título, desmembramento ou retificação dos limites do imóvel, é vedada, durante o prazo de vigência da servidão ambiental, a alteração da destinação da área (CARDOSO, 2010).

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. Todavia, a servidão ambiental temporária não pode ser estabelecida com prazo inferior a 15 anos, haja vista os objetivos da preservação ambiental. Por outro lado, a servidão ambiental perpétua equivale, para fins creditícios, tributários e de acesso aos recursos de fundos públicos, à Reserva Particular do Patrimônio Natural - RPPN, definida no art. 21 da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, que não será objeto do nosso estudo.

Nos casos de alienação, cessão ou transferência da servidão ambiental, o art. 9º-C da Lei n. 11.284/2006 preconiza que o contrato deve ser averbado na matrícula do imóvel (EL DEBS, 2021).

Embora o instituto da servidão ambiental seja um importante instrumento de preservação ambiental, andou mal o legislador ao não estipular nenhum benefício econômico ou fiscal em

⁵ Registre-se que a servidão ambiental pode ser instituída por pessoa física ou pessoa jurídica, a título gratuito ou oneroso, mediante instrumento público ou particular ou, ainda, por termo administrativo que deverá conter os elementos descritos no §1º do art. 9-A (EL DEBS, 2021, p. 839).



contrapartida, considerando que a sua instituição restringe a propriedade, constituindo-se numa obrigação que acompanha o imóvel, independentemente do dono. No direito internacional, os direitos e benefícios atrelados a esse tipo de sistema estimulam a criação de servidões, garantindo uma proteção ambiental mais eficaz, a exemplo do que ocorre nos Estados Unidos com o conservation easement e com as servidumbres ecológicas, na Costa Rica (CARDOSO, 2010, p. 389-390).

No entanto, deve-se reconhecer que ao estabelecer a averbação da servidão ambiental nas matrículas dos imóveis, conforme disposto no art. 167, II, da Lei n. 6015/73, o legislador reconheceu a competência do registrador imobiliário para centralizar as informações de questões ambientais de grande relevo, “preservando-se efeitos pelo tempo e publicizando a servidão a terceiros interessados, com mais eficiência ao instituto de Direito Ambiental.” (SILVA, 2021, p. 254)

4.3 UNIDADES DE CONSERVAÇÃO

Unidade de Conservação – U.C., consoante disposto no art. 2º, I, da Lei n. 9.985/2000, é o 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.

As unidades de conservação se dividem em dois grandes grupos: a) as Unidades de Proteção Integral; e b) as Unidades de Uso Sustentável. A diferença entre esses grupos reside no fato de que as primeiras objetivam manter os ecossistemas livres de alterações causadas por interferência humana, admitido apenas o uso indireto dos seus atributos naturais, enquanto as segundas, embora haja exploração do ambiente, esta exploração deve ser sustentável, garantindo a perenidade dos recursos ambientais renováveis e dos processos ecológicos, mantendo a biodiversidade e os demais atributos ecológicos, de forma socialmente justa e economicamente viável.

Ainda que as unidades de conservação em sua maioria sejam em áreas públicas, andou bem o legislador ao estabelecer que as áreas no seu entorno estejam sujeitas a normas e restrições específicas “para proteger e garantir a finalidade da sua criação” (MELO, 2010, p. 70), minimizando os impactos negativos sobre a unidade.

Com relação ao ingresso das unidades de conservação no registro imobiliário, Silva (2021, p. 237) é categórico ao referir que a eficácia das normas e restrições relativas a cada Unidade de Conservação somente atingirá êxito com a publicidade destas no registro imobiliário. O zoneamento, ou a delimitação geográfica contendo os limites da U.C. é de caráter obrigatório pois implica na regulamentação das atividades econômicas na área e no entorno. Daí a importância das informações relativas às U.C.s integrarem a matrícula do imóvel e receber publicidade registral, como forma inclusive de retratar aos futuros adquirentes de imóveis as restrições ao uso da propriedade.



Para Silva (2021, p. 239) a averbação dessas informações ambientais seria de tal relevância que “até mesmo um particular, uma associação, uma organização não governamental, ou qualquer interessado podem provocar”, verificada a inércia do Poder Público ou da administração da unidade de conservação.

4.4 ÁREAS CONTAMINADAS

O constituinte de 1988 preconizou a responsabilidade da sociedade junto ao Poder Público pela preservação do meio ambiente para as presentes e futuras gerações. Nesse sentido, cada geração está obrigada a entregar o meio ambiente em condições de ser usufruído pela geração seguinte, daí exsurge a ideia de desenvolvimento sustentável, atrelado ao uso racional dos recursos naturais, considerando a sua finitude (NALINI, 2010, p. 91-92).

Interessam ao presente estudo as áreas contaminadas decorrentes da poluição dos solos, que ocorrem pelos mais diversos motivos. Para Silva (2021, p. 265) “o gerenciamento de áreas contaminadas inicia-se pela identificação dos locais suspeitos e, uma vez confirmada a hipótese, deverão ser adotadas medidas de intervenção, medidas de controle de danos e medidas de remediação ambiental”.

A identificação da área é de total importância, bem como a sua delimitação, eis que, a depender do grau de contaminação, gera restrições ao uso da propriedade, além do dever de reparar o dano, que em algumas situações se mostra irreversível.

Assim, sugere Silva (2021) que quando da apuração por parte do órgão fiscalizador da existência de uma área contaminada, cabe a este informar imediatamente a sociedade, de forma a impedir o acesso a tais propriedades, o que pode ser feito com a instalação de cercas e placas, por meio de publicidade via rádio e televisão, e também pela publicidade registral.

O Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Roraima, representando o pioneirismo no tratamento da matéria, na região da Amazônia Legal, estabelece em seu art. 668, b, itens 39 a 41, que a informação de classificação da área, pelo Órgão competente, como Área Contaminada sob Investigação (ACI), a informação de classificação da área, Órgão competente, como Área Contaminada com Risco Confirmado (ACRI) e a informação de classificação da área, pelo Órgão competente, como Área Reabilitada para o Uso Declarado (AR) devem ser averbadas na matrícula dos imóveis.⁶

Essa atitude consagra o princípio da informação e reconhece a estrutura do registro de imóveis como guardião do fólio real, responsável por concentrar também as informações ambientalmente

⁶ Avançando, ainda, o citado diploma estadual de Roraima que em caso de omissão dos órgãos responsáveis legalmente pelas áreas contaminadas procederem às averbações referidas no art. 668, alínea “b”, itens 39, 40 e 41, estas poderão ser realizadas mediante provocação de qualquer pessoa.



relevantes. Acrescente-se, ainda, que “o registrador tem responsabilidade quanto à preservação da cobertura vegetal na circunscrição para a qual é delegado” (NALINI, 2010, p. 96).

Por seu turno, além do caráter educativo da medida, essas averbações colocam o cidadão em condições de discutir e cobrar do Poder Público a instituição/execução de Políticas Públicas que se façam necessárias nas áreas afetadas (SILVA, 2021, p.103).

No âmbito federal, a Resolução Conama n. 420/2009, no art. 37, fixou a competência do órgão ambiental, quando da constatação da existência de uma área contaminada ou reabilitada para uso declarado, comunicar formalmente aos cartórios de Registro de Imóveis da Comarca onde referidas áreas estiverem inseridas, bem como ao cadastro imobiliário das prefeituras e do Distrito Federal.

Por oportuno, registre-se que o ideal seria que essas informações fossem repassadas aos cartórios imobiliários o quanto antes ou no início dos “procedimentos de identificação de área contaminada” (SILVA, 2021, p. 266), a fim de evitar a irreversibilidade dos danos, assim como possibilitar que as informações ambientais cheguem ao conhecimento público em tempo hábil, podendo também prevenir impactos socioambientais de grandes proporções.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

No decorrer do presente estudo, foi possível constatar-se a presença, cada vez maior, na vida dos cidadãos, de uma interferência saudável na relação do homem com o meio ambiente, assim como restou claro que utilizar o direito de propriedade de forma que cause danos ao meio ambiente é o que provoca desastres ecológicos, originados, normalmente, pela ocupação desordenada do solo.

A publicidade promovida pelo Registro de Imóveis proporciona a segurança jurídica almejada e necessária aos institutos do Direito Ambiental, que objetivam a proteção do meio ambiente, pois as informações lançadas pelo Registro podem prevenir o uso nocivo da propriedade. Ou seja, o Registro de Imóveis poderá contribuir favoravelmente, além de para a proteção da propriedade privada, também para a publicidade dos institutos do Direito Ambiental que visem a modificar as atitudes comportamentais do proprietário com relação ao meio ambiente, função que os Registros Públicos já executam eficientemente.

Apesar de ter promulgado tantos marcos históricos em matéria de direitos fundamentais, a feitura da Constituição Federal vigente também expressa os interesses de vários objetivos diferentes. A aspiração demonstrada na norma constante do seu artigo 225, de prover a todos o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, já comprovou ser essencial à sadia qualidade de vida.

É evidente que este benefício só pode ocorrer com a colaboração do Poder Público e da sociedade, com o fim de proteger, de defender e de preservar este meio ambiente saudável para as presentes e para as futuras gerações. O meio mais eficiente para se alcançar mais facilmente tal objetivo pode ser a colaboração do Registro de Imóveis, através da publicização de direitos e das restrições



ambientais que possam recair sobre os bens imóveis, o que contribuirá para a garantia do direito de propriedade ao cidadão e, também servirá no auxílio da fiscalização do exercício racional do direito de propriedade, obstando abusos que, advindos do proprietário, possam originar degradações ambientais.

A propósito, a Pós-Modernidade trouxe a publicização de direitos como tendência, passando a ser necessária e útil aos controles ambientais executados através do sistema de Registro de Imóveis, o qual faz uso de sua essência, traduzida na publicidade e na segurança jurídica, na prevenção aos danos ambientais.

Este vínculo formado entre o Direito Ambiental e o Registro de Imóveis resultou em benefícios para toda a sociedade, a qual passou a dispor de instrumentos mais eficazes no controle e no uso racional e sustentável da propriedade privada, atendendo à sua função social.



REFERÊNCIAS

- ÁLVARES, André de C. B.; CUNHA, Ricardo H. A. “A proteção do meio ambiente pela publicidade imobiliária”. In: Revista Científica Multidisciplinar Núcleo do Conhecimento. São Paulo, SP: a. 3, n. 7, v. 1, p. 31-56, jul. 2018. Disponível em: <<https://www.nucleodoconhecimento.com.br/lei/publicade-imobiliaria>>. Acesso em: 12 jul. 2022.
- BORGES, Antônio M. Registro de Imóveis no Direito brasileiro. 4. ed. Campo Grande, MS: Contemplar, 2014, 859p.
- BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil, de 5 de outubro de 1988. Brasília, DF: 2021, texto digital. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 12 jul. 2022.
- BRASIL. Decreto n. 451-B, de 31 de maio de 1890. Estabelece o registro e a transmissão BRASIL. Lei n. 12.651, de 25 de maio de 2012. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera a Lei n. 6.938, de 31 de agosto de 1981; a Lei n. 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e a Lei n. 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga a Lei n. 4.771, de 15 de setembro de 1965, e a Lei n. 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória n. 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Brasília, DF: 2021, texto digital. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm>. Acesso em: 12 jul. 2022.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. R^Ep^un^o n. 1857098 / MS (2020/0006402-8). Ação sobre o Direito de Acesso à Informação. Rel. Min. Og Fernandes, 18 mai. 2022, 41p. Disponível em: file: <https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202000064028&dt_publicacao=24/05/2022>. Acesso em: 12 jul. 2022.
- CARDOSO, Sônia Letícia de Méllo. “A servidão ambiental segundo a Lei n. 11.284/2006”. In: Registro de Imóveis e meio ambiente. JACOMINO, Sérgio; MELO, Marcelo Augusto Santana; CRIADO, Francisco de Asís Palacios (Coordenadores). São Paulo: Saraiva, 2010, 406p. (Série Direito Registral e Notarial).
- DIP, Ricardo H. M. Sobre o saber registral: da prudência registral, In: Revista de Direito Imobiliário (RDI). São Paulo, SP: Instituto de Registro Imobiliário do Brasil / Revista dos Tribunais, n. 31/32, p. 5-21, jan./dez. 1993.
- EL DEBS, Martha. Legislação Notarial e de Registros Públicos: Comentada Artigo por Artigo, 5. ed. rev. ampl. e atual. São Paulo: Editora JusPodivm, 2021, 1664p.
- GIL, Antônio C. Métodos e técnicas de pesquisa social. 6. ed. São Paulo, SP: Atlas, 2008, 200p.
- GONÇALVES, Roberto R. M. “A importância do Registro de Imóveis na preservação dos recursos naturais”. Boletim IRIB em Revista. Rio de Janeiro, RJ: n. 341, mar. 2011, 24p. Disponível em: <<http://www.encontrosirib.org.br/bonito/palestrantes.php>>. Acesso em: 12 jul. 2022.
- HELLSTROM, Luciano. “O Registro de Imóveis como um instrumento de fiscalização de meio ambiente”. In: Jus Brasil. São Paulo, SP: 2016, texto digital. Disponível em: <<https://hellstrom.jusbrasil.com.br/artigos/325838251/o-registro-de-imoveis-como-um-instrumento-de-fiscalizacao-de-meio-ambiente>>. Acesso em: 12 jul. 2022.



MELO, Marcelo A. S. de. “O Código Florestal e o Registro de Imóveis”. In: Artigos 2021 do Boletim Eletrônico do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. São Paulo, SP: IRIB. Disponível em: <<https://irib.org.br/obras/3974>>. Acesso em: 12 jul. 2022.

MIRANDA, Marcone A. “A importância da atividade notarial e de registro no processo de desjudicialização das relações sociais”. In: Revista Âmbito Jurídico. São Paulo, SP, a. XIII, n. 73, fev. 2010. Disponível em: <<https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-processual-civil/a-importancia-da-atividade-notarial-e-de-registro-no-processo-de-desjudicializacao-das-relacoes-sociais/>>. Acesso em: 12 jul. 2022.

NALINI, José Renato. “O ambiente e Registro de Imóveis”. In: Registro de Imóveis e meio ambiente. JACOMINO, Sérgio; MELO, Marcelo Augusto Santana; CRIADO, Francisco de Asís Palacios (Coordenadores). São Paulo: Saraiva, 2010, 406p. (Série Direito Registral e Notarial).

NORONHA, Fernando. Direito das Obrigações. 3. ed., rev. e atual. São Paulo, SP: Saraiva, 2010, 736p.

SANTOS, Flauzilino A. dos. “Registro de Imóveis e meio ambiente: uma reflexão intraorganizacional necessária”. In: Registro de Imóveis e meio ambiente. 1. ed. São Paulo, SP: Saraiva, 2010, 406p. (Série Direito Registral e Notarial).

SILVA, Antonio Fernando Schenkel do Amaral e. Registro de imóveis e meio ambiente: princípios e interações em prol da sustentabilidade. Curitiba: Alteridade, 2021, 328p. SILVA, S. T.; FIGUEIREDO, G. J. P.; LEUZINGER, M. D.; NETO, J. N. “Código Florestal: em defesa das nossas florestas e do nosso futuro”. In: Direito e Mudanças Climáticas – A Reforma do Código Florestal: limites jurídicos. (Organização) Patrícia Lavratti et alii. São Paulo, SP: Instituto “O Direito por um Planeta Verde”, 2010, 189p.

STIFELMAN, Anelise Grehs. O registro de imóveis e a tutela do meio ambiente. Revista de Direito Imobiliário, v. 69, p. 337 - 350, jul./dez. 2010

