

A

RESERVA

LEGAL

E O

REGISTRO

DE

IMÓVEIS

Já escrevemos em outras ocasiões que nos imóveis rurais, a reserva legal não pode ser considerada apenas em percentual, para a sua averbação na matrícula do imóvel.

Em outras palavras, a área que deve, no mínimo, corresponder a 20% do total do imóvel rural, deve ser descrita e caracterizada, para possibilitar sua averbação.

Não se pode, portanto, quer a requerimento do proprietário, isoladamente, quer a seu pedido, com anuência do IBAMA, por algum funcionário mal informado, se averbar na transcrição ou matrícula, que 20% do imóvel está destinado à reserva legal, porque tal reserva deve, obrigatoriamente, ser definida e descrita.

Quando e se o imóvel em cuja matrícula constar a averbação referida, for desmembrado, a escritura que for lavrada, obrigatoriamente deverá descrever a parte destacada, como se sabe, porque essa parte vai merecer uma matrícula onde o título será registrado. É o óbvio, mas se deve acrescentar que essa escritura - ou qualquer outro título que se refira à parte do todo primitivo (divisão judicial, partilha com divisão e fixação de quinhões, adjudicação compulsória de parte, arrematação, etc.) consignará se na parte que está sendo destacada:

a) se inclui ou não a área destinada (e já averbada) à reserva legal;

b) se se incluir, a reserva está total ou parcialmente na parte desmembrada;

c) se parcialmente, qual a descrição dessa parte da reserva para ser averbada na nova matrícula.

Quando do início da vigência da Lei 6.015/73, dos estudos que fizemos em conjunto com vários Registradores e dos quais resultaram o Provimento 14/75, da 1ª Vara de Registros Públicos, tentamos, por sugestão do mestre Elvino Silva Filho, que fosse obrigatório, em todo desmembramento, que o remanescente

fosse descrito, para possibilitar, desde logo, a abertura de sua matrícula e, em consequência, aceleramos a implantação do fôlio real.

A prática, entretanto nos fez, nos provimentos 1/76 e 2/76, revogar o questionado dispositivo, porque se verificou:

a) falta de previsão legal para que se pudesse criar a obrigação;

b) possibilidade de alguém que adquirisse parte do imóvel, não levar seu título a registro ou não conseguir registrá-lo e o titular da área maior e, em consequência do remanescente, transmiti-lo por inteiro ou fazer um novo desmembramento, do que decorreria que o título desse novo parcelamento, ao ser apresentado ao Registro, estar descrevendo o remanescente do imóvel após o primeiro desmembramento, remanescente esse não existente juridicamente. na chamada tabula registral.

Todo esse preâmbulo foi feito para chamarmos a atenção dos estudiosos do imóvel rural e seus aspectos registrários para um primeiro aspecto que é o da redação do § 2º do art. 16, do Código Florestal, com a redação dada pela Lei 7803, de 18 de julho de 1989, que apóia a afirmação de que a reserva legal não pode ser parte ideal do imóvel, mas deverá ser obrigatoriamente descrita e mais, a nova redação do § 4º do mesmo art. 16, com a redação dada pela Medida Provisória nº 1736-32, de 13 de janeiro de 1999, nesta altura já reeditada.

Essa nova redação determina que para a fixação da reserva legal devem ser computadas “as florestas e demais formas de vegetação natural, consideradas de preservação permanente, que continuarão dispensadas de averbação à margem da inscrição de matrícula (sic) do imóvel”.

O dispositivo não atinge, à primeira vista, o Registro de Imóveis, mas uma análise mais detida da realidade vai comprovar o contrário.

Admitamos um imóvel rural com 1.000 hectares. Deverá ter uma reserva legal com, no mínimo 200 hectares.

Mas, ao ser feita a definição ou na linguagem mais técnica a plotação, a especificação, a descrição dessa área destinada à reserva, vem descrita uma gleba de apenas 120 hectares.

Por que?

Porque, no mesmo imóvel existem 80 hectares de “florestas e demais formas de vegetação natural, consideradas de preservação permanente, dispensadas de averbação na matrícula”.

De tal situação decorre:

a) em tais casos, o memorial descritivo da área destinada à reserva deverá (?) consignar uma observação a esse respeito, o que seria objeto de referência na averbação a ser praticada, dando publicidade real à situação;

b) se nada for consignado o Oficial fará a averbação sem questionar o percentual da reserva, porque não lhe cabe fiscalizar o IBAMA e exatamente porque pode ocorrer a situação acima relatada.

A Medida Provisória acima indicada contém outro dispositivo de interesses dos Registradores.

Ela introduziu o § 4º ao artigo 44 do Código Florestal, assim redigido:

“Em se tratando de reserva legal a ser instituída em áreas já comprometidas por usos alternativos do solo, o proprietário do solo poderá optar, mediante aprovação do órgão federal de meio ambiente, pela sua compensação por outras áreas, desde que pertençam aos mesmos ecossistemas, estejam localizadas dentro do mesmo Estado e sejam de importância ecológica igual ou superior à área compensada”.

Isto significa que um imóvel rural inteiro seja destinado à área legal, para compensar a falta de destinação de reserva legal em outro ou outros imóveis, observados na descrição (§ 4º do art. 44 citado) os requisitos do novo texto.

Também como consequência desse dispositivo, pode ser requerida ao Oficial a averbação, por exemplo, de uma reserva legal de 100 hectares, era matrícula de um imóvel de 120 hectares, como compensação da não destinação em outro imóvel.

Este fato já ocorreu e fui consultado em caso concreto, a respeito.

Na oportunidade não me ocorreu fazer uma sugestão que agora consigno, lamentando a omissão, totalmente involuntária.

Se ao se fixar reserva legal no imóvel 'X', para compensar o que não foi destinado no imóvel 'Y' ou nos imóveis "Y", 'Z', 'W', essa situação deverá ser expressamente consignado no documento que vier instruindo o pedido de averbação.

Na averbação que fará o Oficial, deverá fazer expressa referência ao que se pode denominar "reserva legal em imóvel substitutivo" que aquela averbação supre a omissão quanto ao imóvel (ou imóveis) transcrito(s) ou matriculado(s) sob o(s) número (s) tal(tais) neste Registro ou nos Registros da(s) Comarca(s) de 'A' (ou 'A' e 'B').

Feita a averbação da "reserva legal substitutiva" parece lícito que o proprietário do imóvel ou dos imóveis em que a reserva fôra omitida, possa fazer um requerimento ao Oficial ou Oficiais desse(s) Registro(s), instruído com certidão da(s) transcrição (ões) ou matrícula(s) onde averbada a "reserva legal substitutiva" para que, onde houve a omissão, se faça consignar: "A requerimento do(s) proprietário(s), instruído de certidão(ões) da(s) transcrição(ões) ou matrícula(s) n°(s) 1, 2, 3, de tal Comarca ou de tal Registro de Imóveis, procede-se a esta averbação para consignar que, nos termos do art. 44, § 4º do Código Florestal, com a redação dada pela Medida Provisória n°..... e futuramente, da Lei n° de tal data, a reserva legal do imóvel desta transcrição ou matrícula foi averbada, em substituição naquela(s) transcrição(ões) ou matrícula(s).

Teremos, assim, perfeito encadeamento entre as averbações e mais, ainda, o exame da matrícula do imóvel em que não foi destinada e conseqüentemente não averbada a reserva legal, revelará, pela ampla publicidade, que a omissão foi sanada conforme possibilita a alteração do Código Florestal que estamos examinando.

Estas as considerações sobre as questões registrárias. Como cidadãos só resta esperar que a “reserva legal substitutiva” não seja aceita em imóveis sem qualquer valor econômico e sem a satisfação dos requisitos de pertencerem ao mesmo ecossistema e da mesma importância ecológica ou superior (nunca inferior) ao da área compensada (termo da lei) ou substituída.

Por derradeiro, parece indispensável examinarmos uma situação que pode ocorrer.

É permitida a averbação da “reserva legal substituída ou compensada” em imóveis que não seja de propriedade da mesma pessoa, titular de domínio do imóvel ou imóveis onde fora omitida a reserva?

Pode um terceiro oferecer seu imóvel para assegurar a reserva legal substituída ou compensada?

A questão parecer acadêmica mas é simples provar que não é.

Em São Paulo, por força de lei municipal, alguém se torna titular do “solo criado”, isto é, passa, em determinadas circunstâncias, à condição de titular do direito de edificar ‘x’ metros quadrados, isto é, de acrescer ao “quociente de ocupação do solo de determinado imóvel”, o seu “solo criado”.

Pode transacionar, ceder a título gratuito ou oneroso esse direito.

O que impedirá João, sem alienar parte de seu imóvel a José, de ceder essa parte para suportar a recusa legal substituída ou compensada?

Se o IBAMA aceitar e o requerimento de averbação vier subscrito pelo proprietário, como agirá o Oficial?

À primeira vista, o § 4º do art. 144 aqui examinado impede esse tipo de cessão, porque diz que o proprietário poderá optar pela compensação por outras áreas, tudo indicando que se pretende que as outras áreas sejam do mesmo proprietário, mas, na realidade, a lei não é clara e possibilita interpretações diversas.

Vamos ver, no futuro, quando se começar, efetivamente, a utilização de reserva legal substituta ou compensada.

São estas as considerações a tecer sobre as modificações que a Medida Provisória introduziu no Código Florestal.

São Paulo, março de 1999.

GILBERTO VALENTE DA SILVA