

CONSIDERAÇÕES SOBRE O NOVO MARCO FLORESTAL E A LEI DE REGISTROS PÚBLICOS

GRUPO GILBERTO VALENTE

DR. ROBERTO TADEU MARQUES

OAB/SP 55.919

DR. OSWALDO RUIZ FILHO

OAB/SP 83.955

COORDENAÇÃO: PAULO FERNANDO DE SIQUEIRA E SILVA

APRESENTADO NO '1º ENCONTRO REGIONAL GILBERTO VALENTE DA SILVA'

REALIZADO EM RIBEIRÃO PRETO/SP EM 02/02/2013.

INTRODUÇÃO

A contribuição que trazemos a este 1º Encontro Regional 'Gilberto Valente da Silva', além da óbvia homenagem ao saudoso fundador de nosso Escritório, é a manutenção de sua linha de trabalho.

Apresentamos algumas observações de caráter prático, sujeitando-nos ao criterioso olhar clínico dos estudiosos que são os atingidos pelas medidas legais recentes.

Lembramos que toda homenagem que se faz ao se reunir este grupo para o debate de ideias e orientações sobre os temas, são, na verdade, uma homenagem ao cidadão. E é este o principal foco desta mobilização.

A despeito das inúmeras ADINs que já sabemos e de outras medidas das quais ainda não tomamos conhecimentos, vamos apresentar um retrato atual do impacto do Novo Código Florestal (Lei 12.651/2012) no Registro de Imóveis. Sabemos que nossa contribuição é fração da realidade do país e do Estado de São Paulo e, não temos a pretensão de encerrar as discussões com este estudo.

Vamos deixar os detalhes técnicos para a apresentação da Dra. Wilma Kümmel, que nos seguirá na apresentação de um brilhante trabalho que reúne os atos dos órgãos Ambientais e suas repercussões nos Registros Públicos.

CAR - CADASTRO AMBIENTAL RURAL

São importantes as alterações que vieram com a Lei 12.651/2012.

A principal delas é a criação do **CAR** e a concentração no âmbito do SINIMA – Sistema Nacional sobre Meio Ambiente, de todo o *‘controle, monitoramento, planejamento ambiental e econômico e combate ao desmatamento’*. (artigo 29 da Lei 12.651/2012)

Isto significa *‘dar a César o que é de Cesar’*.

Retira-se do Registro de Imóveis, a obrigação de se observar a averbação da Reserva Legal nos Imóveis Rurais, como também nos casos de recuperação de área desmatada (artigo 59 da Lei 12.651/2012).

Isto após a implementação completa do CAR no Estado de São Paulo, já que, por decisões da Corregedoria Geral da Justiça, nos casos 2012/44346, 2012/44347 e 2012/97229, ainda é obrigatória – e de forma gratuita – a averbação da Área de Reserva Legal em caso de retificações de imóveis rurais.

Trataremos do tema no item **DA POSIÇÃO TRANSITÓRIA EM RELAÇÃO À RETIFICAÇÃO**.

Parece-nos óbvio, que a opção contida no §4º do artigo 18 e no artigo 30 da Lei 12.651/2012, não leva em conta a recuperação ou recomposição de áreas de Reserva Legal que, depois de já averbadas na matrícula do imóvel, foram desmatadas ou degradadas.

Então, forçoso conceber a ideia que haverá a possibilidade de 2 atos: existir a averbação da Área de Reserva Legal E cadastro da área no CAR, para efeitos desta recuperação ou recomposição.

Art. 18. A área de Reserva Legal deverá ser registrada no órgão ambiental competente por meio de inscrição no CAR de que trata o art. 29, sendo vedada a alteração de sua

destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, ou de desmembramento, com as exceções previstas nesta Lei.

§ 1º omissis...

§ 2º omissis..

§ 3º ...

§ 4º O registro da Reserva Legal no CAR desobriga a averbação no Cartório de Registro de Imóveis, sendo que, no período entre a data da publicação desta Lei e o registro no CAR, o proprietário ou possuidor rural que desejar fazer a averbação terá direito à gratuidade deste ato. (grifos nossos)

Art. 29. É criado o Cadastro Ambiental Rural - CAR, no âmbito do Sistema Nacional de Informação sobre Meio Ambiente - SINIMA, registro público eletrônico de âmbito nacional, obrigatório para todos os imóveis rurais, com a finalidade de integrar as informações ambientais das propriedades e posses rurais, compondo base de dados para controle, monitoramento, planejamento ambiental e econômico e combate ao desmatamento.

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

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.

§ 2º O cadastramento não será considerado título para fins de reconhecimento do direito de propriedade ou posse, tampouco elimina a necessidade de cumprimento do disposto no art.2º da Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001.

§ 3º A inscrição no CAR será obrigatória para todas as propriedades e posses rurais, devendo ser requerida no prazo de 1 (um) ano contado da sua implantação, prorrogável, uma única vez, por igual período por ato do Chefe do Poder Executivo.

DA OBRIGATORIEDADE DO CADASTRO AMBIENTAL RURAL

O caput do artigo 18 da Lei 12.651/2012 diz que todo imóvel rural deverá estar inscrito no CAR, o que se está dispensando é, em caso de já estar averbada e em conformidade os demais dispositivos da Lei 12.651/2012, que o proprietário tenha que realizar os atos dos §§ 1º e 2º do mesmo artigo (18).

O artigo 30 da Lei 12.651/2012 reforça a ideia de que TODAS as propriedades rurais devem ser inscritas no CAR, dispensa-se apenas o novo trabalho de demarcação e certificação da área de Reserva Legal, caso o proprietário já os tenha feito e averbado na matrícula do seu imóvel.

Art. 30. Nos casos em que a Reserva Legal já tenha sido averbada na matrícula do imóvel e em que essa averbação identifique o perímetro e a localização da reserva, o proprietário não será obrigado a fornecer ao órgão ambiental as informações relativas à Reserva Legal previstas no inciso III do § 1º do art. 29.

Parágrafo único. Para que o proprietário se desobrigue nos termos do caput, deverá apresentar ao órgão ambiental competente a certidão de registro de imóveis onde conste a averbação da Reserva Legal ou termo de compromisso já firmado nos casos de posse. (grifos nossos)

Quaisquer atos de regularização, recomposição de áreas, medição, emissão de títulos CRA ou demais que versem sobre controle ambiental, passam obrigatoriamente a conter a prévia inscrição no CAR. Diversos dispositivos da Lei 12.651/2012 reforçam esta obrigação.

Também o cômputo de Área de Preservação Permanente para efeitos do cálculo da Área de Reserva Legal devem passar pela análise do CAR, como previsto no artigo 15, III da Lei 12.651/2012 deve ser precedida da inscrição do imóvel rural no CAR.

Não há necessidade de juntar-se a certidão do CAR para qualquer ato, quer seja no Tabelionato de Notas, quer seja no Registro de Imóveis.

A lei 12.651/2012 não alterou demais dispositivos neste sentido, então, a nosso ver, não há que se falar em tal apresentação.

CRA - COTA DE RESERVA AMBIENTAL

O artigo 44 da Lei 12.651/2013 cria a Cota de Reserva Ambiental – **CRA** - para ser negociada, na forma de título.

Este instrumento, que deve ser obtido previamente pelo proprietário em órgãos ambientais aos quais o SISNAMA atribuir tal função (caput do artigo 45) e após sua inscrição no CAR, tem unidade definida em 1 CRA por hectare (caput do artigo 46 da mesma Lei) e, valor monetário que visa remunerar proprietários em troca de aumento ou preservação de área de Reserva Legal acima do mínimo previsto no artigo 12 da Lei 12.651.

O controle via Registro de Imóveis se inicia com a averbação do documento expedido pelo órgão responsável e atribuído pelo SISNAMA, na matrícula do imóvel.

Sua comercialização visa, entre outras coisas, compensar os proprietários que não possuem Área de Reserva Legal, conforme o que prevê o §3º do artigo 48 da Lei 12.651/2012. Para esta compensação surtir efeito, haverá remissões recíprocas nas matrículas de ambos os imóveis atingidos pela negociação do CRA (§ 4º do artigo 48).

Para efeitos de negociação e posterior registro na Bolsa de Valores, o CRA deve ser averbado na matrícula do imóvel, conforme o que prevê o §3º do artigo 45 da Lei 12.651/2012. A averbação do CRA serve também como requisito para seu registro na Bolsa de Valores.

Seu cancelamento se dará pelo decurso de tempo da Servidão Ambiental constituída, ou por requerimento do proprietário, previsto pela desistência da manutenção do excedente de área de reserva legal mínima do artigo 12 do Novo Código Florestal. Também é previsto o cancelamento do CRA por qualquer órgão admitido pelo SISNAMA, quando se verificar o desmatamento ou degradação da área excedente.

Este cancelamento deve ser feito a requerimento do proprietário e averbado (§3º do artigo 50 da Lei 12.651/2012) para que cessem seus efeitos.

No imóvel em que foi averbado a CRA para efeitos de compensação ambiental, seu cancelamento deve vir precedido de outra medida compensatória (averbação de outro título CRA), ou através da própria recomposição da Área feita no imóvel.

De qualquer forma, o cancelamento previsto no §1º do artigo 50 da Lei 12.651/2012 deve preceder a manifestação de órgão ambiental.

DA POSIÇÃO TRANSITÓRIA EM RELAÇÃO À RETIFICAÇÃO

Particularmente no Estado de São Paulo, enquanto não instalado o CAR, por decisão da Corregedoria Geral da Justiça, a obrigação de averbar-se a área de Reserva Legal permanece em vigência em casos de Georreferenciamento. Esta decisão está fixada nos processos 2012/44346, 2012/44347 e 2012/97229.

Já temos conhecimento de decisões divergentes, por exemplo, em Minas Gerais, que dispensou totalmente a necessidade de tal averbação (Processo nº 59.512/2012 com apensos).

A posição do Estado de São Paulo parece guardar coerência com a retirada da revogação expressa do artigo 83 da Lei, que veio após a conversão definitiva da Medida Provisória 571/2012.

O texto anterior, dizia que:

*Artigo 83: Revogam-se as Leis nº 4.771, de 15 de Setembro de 1965, 7.754, de 14 de abril de 1989, e suas alterações posteriores; a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de Agosto de 2001; e o item 22 do inciso II do art. 167 da Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973. (**nosso grifos**)*

Com o veto realizado pela Presidência da república, esta revogação desapareceu:

Artigo 83: Revogam-se as Leis nº 4.771, de 15 de Setembro de 1965, 7.754, de 14 de abril de 1989, e suas alterações posteriores, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de Agosto de 2001.

Ora, como poderia prever o §4º do artigo 18 da lei 12.651/2012 a posição transitória e até a implementação do CAR de averbação da Área de Reserva Legal na matrícula do imóvel, ao mesmo tempo em que revogava a previsão contida em Lei Especial?

Alertamos para a necessidade da descrição completa da área de Reserva Legal, seja em matrículas onde estas áreas já se encontram averbadas, seja em requerimentos apresentados agora.

No caso das áreas averbadas erroneamente como frações ideais, percentuais ou demais expressões do mesmo caráter, há a necessidade de adequar-se ao que já prevê o artigo 14 da Lei 12.651/2012, que aperfeiçoa o que estava determinado no §4º do artigo 16 do anterior Código Florestal.

*Artigo 14: A localização da área de Reserva Legal **no imóvel** rural deverá levar em consideração os seguintes estudos e critérios:*

I – omissis...

....

*§ 2º Protocolada a documentação exigida para a análise **da localização da área de Reserva Legal**, ao proprietário ou possuidor rural não poderá ser imputada sanção administrativa, inclusive restrição a direitos, por qualquer órgão ambiental competente integrante do Sisnama, em razão da não formalização da área de Reserva Legal
.....(grifos nossos)*

Nosso entendimento é o que qualquer descrição na matrícula, de Área de Reserva Legal feita sem esta especialização está, de forma idêntica, nas mesmas condições de um imóvel sem a correta localização desta.

TABELIONATO DE NOTAS

As questões que levantamos aqui servem também aos Notários.

Sobre os demais instrumentos tais como o CRA, eles devem ser citados nas escrituras sobre imóveis que os contenham, pois constituem um gravame, ainda que transitório, nos imóveis rurais tanto emitentes quanto os receptores destes créditos.

Já quanto ao seu *cancelamento*, o que prevê o artigo 50 da Lei 12.651/2013, este pode ser requerido no corpo da escritura, sobre a extinção por decurso de tempo da Servidão Ambiental, ou, desde que o proprietário retire a faculdade que lhe prevê a instituição voluntária de Área de Reserva Legal excedente, prevista no inciso II do artigo 44 da mesma lei.

CONCLUSÕES

A despeito das inúmeras ADINs que chamam o judiciário a se manifestar podemos afirmar que parte do Novo Código Floresta é positiva, principalmente se levarmos em conta que se dá aos órgãos ambientais, sua primordial função: a fiscalização ambiental.

Dada a importância do Imóvel Rural para o atual contexto brasileiro e sua participação no PIB, que beira os 30% neste momento, ainda serão inúmeras as questões que se levantarão sobre o tema, inclusive algumas alterações ainda serão feitas visando seu aperfeiçoamento.

Além disso, após mais de 10 anos da Lei do Georreferenciamento, ainda estamos longe de enxergar um horizonte pacífico para sua aplicação. Criaram-se custos, mais responsabilidades aos Oficiais de Registro de Imóveis e agora, novamente, se devolvem as atribuições de cadastro, controle e monitoramento das questões ambientais aos órgãos com esta atribuição específica.