

O REGISTRO DE IMÓVEIS E AS ÁREAS PROTEGIDAS PELA LEGISLAÇÃO

Antonio Fernando Schenkel do Amaral e Silva

Juiz Federal. Mestre e Doutor em Ciência Jurídica pela Fundação Universidade do Vale do Itajaí (UNIVALI), Florianópolis/SC, Brasil.

Marcelo Buzaglo Dantas

Advogado. Membro das Comissões de Direito Ambiental do Conselho Federal da OAB e do Instituto dos Advogados Brasileiros – IAB. Mestre e Doutor em Direitos Difusos e Coletivos pela PUC/SP. Visiting Scholar da Elisabeth Haub School of Law - Pace University (White Plains/NY). Pós-Doutor em Direito Ambiental, Transnacionalidade e Sustentabilidade pela UNIVALI. Docente Permanente e do Programa de Pós-Graduação em Ciência Jurídica (Mestrado e Doutorado) da UNIVALI. Professor Visitante da Widener University – Delaware Law School (EUA) e da Universidad de Alicante (ES).

Recebido em: 16/01/2021

Aprovado em: 08/02/2021 e 08/02/2021

RESUMO: A Constituição Federal assegurou a todos o direito ao meio ambiente equilibrado, bem assim o direito de propriedade e a sua função social, delegando ao Registro de Imóveis a missão de concentrar todas as informações relativas ao bem de raiz. Há um trinômio envolvendo meio ambiente, propriedade imobiliária e Registro de Imóveis, na medida em que as informações, os direitos e as restrições ambientais devem ser inscritas na matrícula do bem, operando-se a publicidade ambiental, a segurança jurídica econômica e a preservação do meio ambiente. Dessa forma, o presente trabalho, utilizando-se da pesquisa bibliográfica como metodologia, tem por objetivo estudar as relações entre o Registro de Imóveis e algumas hipóteses de áreas protegidas pela legislação, verificando se

há alguma interação normatizada entre eles, especialmente quanto ao ingresso dos seus institutos nas serventias do registro imobiliário, em prol da defesa e da manutenção desses espaços. Ao estudar as diversas possibilidades e as consequências jurídicas para as propriedades imobiliárias nessas relações ambientais e registrais, verificar as medidas necessárias para que a eficácia da legislação seja potencializada através de uma adequada combinação com o Direito Registral, de molde a obter repercussões e interações diretas e práticas no âmbito do registro imobiliário em favor do meio ambiente.

PALAVRAS-CHAVE: Registro de Imóveis – Meio Ambiente – Áreas protegidas

ABSTRACT: The Federal Constitution guaranteed everyone the right to a balanced environment, as well as the right to property and its social function, delegating to the Property Registry the task of concentrating all information related to the root asset. There is a trinomial involving the environment, real estate and Property Registry, insofar as environmental information, rights and restrictions must be registered in the property's registration, operating environmental advertising, economic legal security, preservation of the property, and preservation of the environment. Thus, the present work, using bibliographic research as a methodology, aims to study the relationships between the Property Registry and some hypotheses of areas protected by the legislation, checking if there is any standardized interaction between them, especially regarding the entry of its institutes in the real estate registry services, in favor of the defense and maintenance of these spaces. When studying the various possibilities and legal consequences for real estate properties in these environmental and registry relationships, verify the necessary measures so that the effectiveness of the legislation is enhanced through an appropriate combination with the Registration Law, in order to obtain repercussions and direct interactions and practices within the real estate registry in favor of the environment. ¹

KEYWORDS: Property Registration - Environment - Protected Areas

¹ Tradução livre.

INTRODUÇÃO

O artigo tem por objetivo científico estudar algumas hipóteses de espaços territoriais especialmente protegidos pela legislação ambiental, urbanística (DALLARI, 2007, p. 92) e agrária (RIZZARDO, 2014, p. 20) e suas interações com o registro imobiliário. Insere-se na temática combinada com o Direito Ambiental (ANTUNES, 2012, p. 6) e o Direito Registral², buscando elementos teóricos que possam legitimar dogmaticamente a inscrição das informações ambientais nas matrículas do Registro de Imóveis (SARMENTO, 1977, p. 3) em benefício do meio ambiente.³

É intuitivo que aquelas áreas que apresentam características naturais únicas devem ser preservadas. O índice de conservação é uma hipótese variável, de acordo com a legislação que a especificou e classificou, estando espalhadas no sistema jurídico brasileiro.

Pretende-se verificar algumas modalidades de áreas protegidas e suas relações com o registro imobiliário, mormente se indagarmos: existe uma interação entre a legislação e o Registro de Imóveis para a inscrição dos espaços protegidos nas matrículas?

Destarte, é necessário e oportuno averiguar o problema e, de qualquer forma, pensar em como melhorar o intercâmbio de informações entre os órgãos administrativos com o sistema (MELO, 2000, p. 88) de registro imobiliário e, então, propor medidas práticas em prol das áreas protegidas e da sustentabilidade. (REAL FERRER, 2013, p. 13)

Sob a perspectiva da publicidade e da segurança jurídica, pretende-se demonstrar a importância da interligação entre as normas ambientais e as de Direito Registral, potencializando a informação de caráter ambiental com sua inscrição na matrícula imobiliária. (MÁÑEZ, 2010, p. 175-176)

2 Direito Registral: é o conjunto de princípios e de normas que têm por objetivo disciplinar os registros públicos, regulamentando a forma e o procedimento para a realização de tais atos solenes, bem assim os efeitos e as consequências jurídicas que deles promanam.

3 Meio ambiente: “[...] o conjunto de condições, leis, influências e interações de ordem física, química e biológica, que permite, abriga e rege a vida em todas as suas formas”. Consoante o artigo 3º da Lei 6.938/1981.

A transparência⁴ e a acessibilidade à informação proporcionadas pelo registro imobiliário a todos, independentemente de justificação⁵ e mediante simples requerimento ao Oficial do Registro de Imóveis, podem ser umas das medidas de maior eficácia para a criação e manutenção dos espaços protegidos na atualidade.

Daí ser oportuno questionar quais são as informações, relativas à criação/preservação/manutenção das áreas protegidas e do meio ambiente (WOLF, 1997, p. 1) que as envolve, que devem ser inscritas na matrícula das propriedades. Sem dúvida, são inúmeras as hipóteses, especialmente quando cominadas ao proprietário limitações e/ou obrigações de fazer ou não fazer, cujo conhecimento por terceiros somente é viável pela via da inscrição na matrícula e pela publicidade registral, sob pena de exigir-se do cidadão a difícil e onerosa busca por informações a inúmeros e desconhecidos órgãos administrativos.

A publicidade ministrada pelos registros públicos não apenas predispõe ao conhecimento geral atos e fatos jurídicos importantes, mas o faz de uma maneira cronologicamente organizada em relação a determinado bem imóvel. Dessa maneira, são ofertadas à sociedade suas modificações, extinções, restrições, condições, circunstâncias e tudo o mais que seja relevante para o mundo jurídico, descortinando a completa situação de seu objeto, com total transparência.

1. REGISTRO DE IMÓVEIS E MEIO AMBIENTE: SUSTENTABILIDADE

As serventias imobiliárias destinam-se ao assentamento de títulos públicos e privados e, com a publicidade advinda do registro⁶, outorgam-se aos títulos a oponibilidade a terceiros. O sistema de Registros Públicos é destinado a garantir a publicidade, a autenticidade, a segurança e a eficácia dos

4 Transparência do Estado se revela quando ele torna pública a informação que detém, de forma acessível, clara e simples, despida de tecnicismos ou outras linguagens obscuras para a maioria da população.

5 Lei 6.015/1973: "Art. 17. Qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido. "

6 Lei 6.015/73: "Art. 16. Os oficiais e os encarregados das repartições em que se façam os registros são obrigados: 1º a lavrar certidão do que lhes for requerido; 2º a fornecer às partes as informações solicitadas".

atos jurídicos, na forma do artigo 1º da Lei 8.935/1994, também conhecida como a “Lei dos Notários e Registradores”. (CENEVIVA, 2000, p. 21)

O acesso às informações constantes do registro é amplo e livre, consoante o artigo 17 da Lei 6.015/1973, pelo que qualquer “pessoa pode requerer certidão do registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido”.

Todas as informações devem estar concentradas na matrícula, sendo que cada bem de raiz terá a sua própria, contendo todo o seu histórico e possibilitando que o interessado em conhecê-lo consulte a serventia imobiliária da sua circunscrição territorial, solicitando certidão ao registrador.

No papel de fiel repositório dos aspectos, referências, fatos e elementos do imóvel, contendo, portanto, todos os dados importantes relativos à propriedade e, com isso, destinando-se a dar segurança ao tráfico imobiliário e aos negócios jurídicos daí resultantes, o sistema registral deve estar aberto aos princípios, conceitos e normas ambientais, espelhando não só os ativos e as possibilidades, mas, especialmente, os passivos que oneram a propriedade e que a acompanham por toda a vida.

MÁÑEZ, a partir da experiência europeia, defende que os registros imobiliários exerçam “atividades de informação e de segurança jurídica em matéria ambiental”, convertendo-se em instrumentos de “proteção da legalidade meio ambiental”, mediante:

- a constância, no arquivo particular de cada propriedade (matrícula), de todas aquelas circunstâncias de caráter meio ambiental que possam provocar modificações em sua configuração física, gerar limitações de uso ou exercício dos direitos, ou impor obrigações de fazer ou não fazer;
- a utilização do cartório como centro de difusão de informação meio ambiental relativo ao território do distrito registral de que se cuide, aproveitando que se trata de órgãos públicos, descentralizados e com grande implantação territorial, completamente informatizados, e relacionados com os departamentos de registro dos demais países da União Europeia. (MÁÑEZ, 2010, p. 186-187).

Com efeito, a serventia do Registro de Imóveis, para gerar a proteção econômica da propriedade, deve fornecer à coletividade quaisquer informações relativas à situação do bem, especialmente nesses novos tempos, as de caráter ambiental, as quais se revelam de primordial importância para a tutela dos direitos insculpidos no artigo 225 da nossa Carta Magna.

O problema da eficácia das leis é preocupante, uma vez que sem ela as regras jurídicas não têm sentido no mundo dos fatos:

Según el profesor Rafael Valenzuela, una norma es eficaz cuando las respuestas conductuales reclamadas por su contenido preceptivo han sido las apropiadas para encarar la situación que motivó, precisamente, su imposición.

Se habla de eficacia cuando la norma cumple con la finalidad para la cual fue dictada, y de eficiencia cuando ella es acatada por la sociedad, alude al grado de obediencia efectivo, espontáneo o provocado, del deber ser impuesto por la norma vigente. (BITTERLICH, 2004, p. 64).

É claro que o cumprimento espontâneo da norma é um ideal coletivo, porém difícil de ser atingido, senão impossível, mormente quando tratamos de regras limitadoras das liberdades patrimoniais, como sói ocorrer com as de Direito Ambiental.

Bem por isso, normas restritivas devem vir acompanhadas de instrumentos para lhes dar eficácia, não necessariamente do mesmo ramo do Direito, mas do mesmo sistema jurídico, que deve ser harmônico e suficientemente completo para que as regras e os princípios se auxiliem mutuamente em uma rede de proteção do bem jurídico que pretendem zelar: meio ambiente.

A Constituição Federal trouxe o princípio do direito ao meio ambiente equilibrado e o constitucionalizou no artigo 225, viga-mestra do sistema de princípios ambientais constitucionais: “Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações”.

Esse direito se traduz na conservação da natureza, suas propriedades e funções, garantindo-se a existência, evolução e desenvolvimento de todos os seres vivos do nosso planeta, podendo ser tal estado de coisas condensado na palavra sustentabilidade: (FREITAS, 2016, p. 43)

Another principle undergirding much of international environmental law is that of sustainable development. This concept refers to limiting development to actions that sustain, rather than deplete or destroy, resources such as forests, fisheries, and the like, Sustainable development might be likened to using the income, rather than depleting the capital, of natural resources. It recognizes that these resources are finite. (WEINBERG & REILLY, 2008, p. 425)

Ao tutelar o *equilíbrio*, quer-se preservar a estabilidade dos processos naturais, de molde a evitar que a ruptura dessa estabilidade nos leve ao colapso ambiental. Dessa forma, o Direito Ambiental precisa contar com instrumentos de ação concreta, próprios ou derivados de outras searas jurídicas, como sói ser o Direito Registral.

O artigo 225 da CF, dada a sua amplitude, generalidade e importância, expande-se e tem plena aplicação a quaisquer campos do Direito pátrio e, sempre que houver alguma hipótese onde o Direito Registral possa dar a sua contribuição e afetar positivamente a eficácia do Direito Ambiental, ele poderá ser invocado para legitimar a atuação do registro imobiliário em prol do meio ambiente.

O Estado tem o dever de agir, por todos os seus órgãos, especialmente os ambientais, na defesa da natureza, de partilhar as informações com a coletividade, de exigir compulsoriamente o zelo ambiental por parte de si próprio e dos particulares, bem como de comunicar às serventias imobiliárias dados de interesse do meio ambiente, para que sejam averbados nas matrículas, através de uma comunicação oficial, formal e completa com os cartórios.⁷

⁷ Nesse sentido, a Lei de Registros Públicos: "Art. 217 - O registro e a averbação poderão ser provocados por qualquer pessoa, incumbindo-lhe as despesas respectivas". Fonte: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm Acesso em 18 dez 2020.

Não é mais possível que os diversos membros do corpo estatal não se comuniquem eficazmente. Parecem ilhas que não dialogam, embora próximas e ligadas pela legislação em diversas oportunidades. Aparentemente, falta o amálgama para juntar essas partes e delas extrair o máximo de eficácia.

De outro norte, as restrições ambientais ocorrem porque necessitamos de limites à atividade econômica, dada a sua inclinação para maximizar os ganhos e os lucros:

While business teaches us effective forms of human organization, environmental science reveals that those forms do not necessarily preserve the natural resources that are the basis of our well-being. While business teaches how to gain financial wealth, ecological understanding demonstrates that wealth to be illusory unless it is based on the principles and cyclical processes of nature. The dialogue reconciling these dichotomies will be the fundamental basis for economic transformation. (HAWKEN, 2010, p.12)⁸

O artigo 5º da Constituição assegura, como princípio fundamental, o direito de propriedade, assentando, logo em seguida, que a propriedade tem uma função social, constitucionalizando o *princípio da função socioambiental da propriedade*:

Fundamentalmente, pode-se dizer que a propriedade tem um conteúdo variável de acordo com a função social ditada pela natureza do bem, conforme limites fixados em lei, garantido, entretanto, um conteúdo mínimo essencial (CF, art. 5º, XXII). É que, de fato, a garantia do direito individual não dá ao titular a faculdade de exercer seus poderes ilimitadamente, mas submete-os aos direitos alheios, de igual natureza, e ao interesse coletivo, que deve prevalecer em face do direito individual.

O conceito de função social da propriedade não se confunde com o sistema de limitações à propriedade, pois a função social diz respeito

⁸ “Enquanto os negócios nos ensinam formas eficazes de organização humana, a ciência ambiental revela que essas formas não preservam necessariamente os recursos naturais que são a base de nosso bem-estar. Enquanto os negócios ensinam como obter riqueza financeira, a compreensão ecológica demonstra que a riqueza é ilusória, a menos que seja baseada nos princípios e processos cíclicos da natureza. O diálogo que concilia essas dicotomias será a base fundamental para a transformação econômica” (TRADUÇÃO LIVRE).

à própria estrutura do direito de propriedade, enquanto que as limitações têm como objeto o exercício do direito, expressando-se na esfera do poder de polícia, [...]. (CHALHUB, 2000, p. 11-12).

Portanto, a propriedade deve estar voltada ao bem estar de todos e ao equilíbrio ambiental, sendo inconstitucional qualquer legislação que contrarie esse comando. E isso justifica racionalmente e socialmente a imposição de restrições às propriedades inseridas em áreas com especiais atributos.

Os espaços territoriais especialmente protegidos consistem naquelas porções com características naturais relevantes dignas de proteção legal. São exemplos as Áreas de Preservação Permanente, as Reservas Legais, as áreas de proteção especial, previstas na Lei de Parcelamento do Solo Urbano - Lei 6.766/1979, entre outras, que igualmente encontram-se protegidas, embora com finalidades distintas das Unidades de Conservação.

Vamos, portanto, examiná-las em conexão com o registro imobiliário e as suas possibilidades.

2. CÓDIGO FLORESTAL: ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE E RESERVA LEGAL

A Lei 12.651/2012 revogou o antigo Código Florestal, estando agora firmado que 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”.

A Lei 12.651/2012 definiu as Áreas de Preservação Permanente - APP no seu artigo 3º, inciso II, dispondo que são áreas protegidas, com ou sem vegetação nativa. Possuem “a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas”.

Igualmente, definiu a Reserva Legal em seu artigo 12, como sendo o espaço localizado no interior de uma propriedade ou posse rural, com a

missão de assegurar o uso econômico sustentável dos recursos naturais do imóvel, além de “auxiliar a conservação e a reabilitação dos processos ecológicos e promover a conservação da biodiversidade, bem como o abrigo e a proteção de fauna silvestre e da flora nativa”.

Os artigos 4º e 6º discriminam as Áreas de Preservação Permanente, que, como sua própria denominação aponta, são áreas de preservação, e não de conservação, sendo impedida qualquer exploração econômica direta (agricultura, pecuária, madeira, etc.), ainda que com manejo: “São espaços de proteção impositiva e integral e destinam-se basicamente à proteção das águas e da qualidade dos solos” (CAMPOS JÚNIRO, 2005, p. 170), podendo ser legais ou administrativas. (MACHADO, 2007, p. 908)

Para fins de proteção jurídica da APP, o artigo 7º do novo Código Florestal estabelece que a vegetação será mantida e, se já houve a supressão, o proprietário da área, possuidor ou ocupante a qualquer título é obrigado a promover a recomposição da mata, obrigação esta de natureza real, sendo transmitida ao sucessor no caso de transferência de domínio ou posse do imóvel rural, consoante o parágrafo 2º do artigo.⁹

Então, de acordo com o dispositivo, temos uma obrigação real a ser transmitida ao sucessor da propriedade agrícola, mediante a averbação da Área de Preservação Permanente no registro imobiliário, que se fará na primeira transmissão com o devido georreferenciamento, nos termos exigidos pelo parágrafo 3º do artigo 176 da Lei de Registros Públicos, *in verbis*:

§ 3º Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea a do item 3 do inciso II do § 1º será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.

⁹ É o teor da Súmula 623 do STJ: “As obrigações ambientais possuem natureza propter rem, sendo admissível cobrá-las do proprietário ou possuidor atual e/ou dos anteriores, à escolha do credor”.

Com esse cuidado, atendemos vários princípios de Direito Ambiental, em particular, os princípios do direito ao meio ambiente equilibrado, do direito à sadia qualidade de vida, da sustentabilidade, da informação ambiental, da participação e da publicidade, bem assim diversos princípios de Direito Registral, como os da concentração, da publicidade, da especialização, da continuidade, da fé pública, da tipicidade, da legalidade, da eficácia, da qualificação e da territorialidade.

Y estamos asistiendo a una progresiva limitación de la propiedad privada por razones medioambientales y de ordenación del territorio, lo cual está ampliando la función calificadora del registro hasta aproximarlo a la de un gatekeeper. (GONZALES, 2012, p. 280)

Claro está que não compete ao registro imobiliário discriminar as Áreas de Proteção Permanente existentes nas matrículas, devendo os órgãos ambientais providenciar ou fomentar a discriminação dessas terras, em obediência ao princípio da obrigatoriedade de intervenção do Poder Público¹⁰, a fim de que o registro as espelhe nas matrículas envolvidas, independentemente de uma negociação entre particulares que envolva transferência de domínio ou posse.

Não obstante, o Oficial do Registro de Imóveis deverá, nas propriedades rurais, por ocasião da qualificação do título, verificar a existência ou não de Áreas de Proteção Permanente na respectiva matrícula, podendo, a nosso sentir, exigir uma declaração negativa do transmitente, baseada em Anotação de Responsabilidade Técnica de um engenheiro ambiental ou outro profissional habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, com fundamento no artigo 7º, parágrafo 2º, da Lei 12.651/2012.

A Reserva Legal está conceituada no artigo 3º, III, da Lei, sendo uma área localizada no interior de uma propriedade rural, com a função de assegurar o uso sustentável dos recursos naturais, bem assim auxiliar

10 Nesse sentido, o artigo 41: “É o Poder Executivo federal autorizado a instituir, sem prejuízo do cumprimento da legislação ambiental, programa de apoio e incentivo à conservação do meio ambiente, bem como para adoção de tecnologias e boas práticas que conciliem a produtividade agropecuária e florestal, com redução dos impactos ambientais, como forma de promoção do desenvolvimento ecologicamente sustentável, observados sempre os critérios de progressividade, abrangendo as seguintes categorias e linhas de ação: [...]”.

na conservação e na reabilitação dos processos ecológicos, conservando e promovendo a biodiversidade.

Consoante o artigo 12, todo “imóvel rural deve manter área com cobertura de vegetação nativa, a título de Reserva Legal, sem prejuízo da aplicação das normas sobre as Áreas de Preservação Permanente”, observando-se o percentual de 20% para o sul do Brasil.

O titular da área poderá indicar e requerer a localização da Reserva Legal, consoante procedimento do artigo 14 da Lei, iniciando-se com a inscrição obrigatória no Cadastro Ambiental Rural – CAR¹¹ e a respectiva aprovação pela autoridade ambiental. Cumpridos os requisitos legais do artigo 18, a inscrição é automática.

O parágrafo 4º do artigo 18 cuidou de estabelecer um incentivo, pela gratuidade, para que o proprietário faça a averbação da Reserva Legal na matrícula do imóvel. Melhor seria se, uma vez estabelecido o cadastro, fizesse o órgão ambiental que recebeu o pedido e o habilitou 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 pela lei de regência.

Não haveria qualquer dificuldade, porquanto o parágrafo 1º determina que a “inscrição da Reserva Legal no CAR será feita mediante a apresentação de planta e memorial descritivo, contendo a indicação das coordenadas geográficas com pelo menos um ponto de amarração”, cumprindo-se o princípio registral da especialização.

De posse desses documentos, o Oficial do Registro de Imóveis pode realizar a averbação sem qualquer dificuldade, dando-se *publicidade real* à Reserva. Como já explicitamos alhures, a publicidade cadastral é relativa e depende de expressa consulta ao órgão público que, na maioria das vezes, fica afastado do local do imóvel ou situado nas capitais dos Estados, cir-

11 Nos termos do artigo 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”. Para quaisquer informações o governo federal tem uma página na internet: <http://www.car.gov.br>

cunståncia totalmente diferente das serventias imobiliárias que, em geral, ficam mais próximas das propriedades rurais.

O registro público, que corresponde à especialização e à inscrição da Reserva Legal, operando-se a individualização como unidade inconfundível inserida no imóvel que integra, facilitaria sobremaneira não só o estabelecimento, de fato e de direito, como também resultaria em maior eficácia ambiental pela publicidade conferida pelo Registro de Imóveis, uma vez que é sempre o primeiro órgão a ser consultado em qualquer operação imobiliária ou creditícia.

Outrossim, teríamos uma afinidade entre cadastro e registro, com a perpetuação da informação ambiental na matrícula do imóvel, que tem por escopo vedar “a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, ou de desmembramento, com as exceções previstas nesta Lei”, consoante o artigo 18 da Lei 12.651/2012.

A propósito, veja-se o art. 22 da Lei 4.947/1966, que fixa normas de Direito Agrário, dispõe sobre o Sistema de Organização e Funcionamento do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária e dá outras providências:

§ 7º Os serviços de **registro de imóveis ficam obrigados a encaminhar ao INCRA**, mensalmente, as modificações ocorridas nas matrículas imobiliárias decorrentes de mudanças de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento, remembramento, retificação de área, **reserva legal e particular do patrimônio natural e outras limitações e restrições de caráter ambiental**, envolvendo os imóveis rurais, inclusive os destacados do patrimônio público.

§ 8º O **INCRA encaminhará, mensalmente, aos serviços de registro de imóveis**, os códigos dos imóveis rurais de que trata o § 7º, para serem averbados de ofício, nas respectivas matrículas. (Destques nossos) (SNCR, 2020, ONLINE)¹²

12 A Lei 5.868/1972 criou o Sistema Nacional de Cadastro Rural. Ela trata com afinco do CNIR – Cadastro Nacional de Imóveis Rurais, gerenciado pelo INCRA e pela Receita Federal, no afã de criar um sistema de integração de dados entre esses órgãos. Objetiva, também, a unificação dos registros cadastrais comuns às instituições federais, estaduais e municipais, de modo a ter-se maior confiabilidade aos dados com a união de esforços e interesses comuns, evitando a dispersão de recursos humanos e financeiros, além de facilitar a consulta de informações sobre os imóveis existentes no Brasil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/

Observa-se, claramente, a conjugação de esforços entre o INCRA e o Registro de Imóveis para fins de preservação da natureza e da eficácia de institutos de Direito Ambiental (reserva legal, unidade de conservação, limitações e restrições ambientais), e por incrível que pareça, a Lei 4.947/1966 cuida de reforma agrária e não de meio ambiente!

O artigo 66 do Código Florestal estabelece uma obrigação *propter rem*, ao determinar a obrigatoriedade da recomposição da Reserva Legal, atribuindo-lhe “natureza real”, pelo que “é transmitida ao sucessor no caso de transferência de domínio ou posse do imóvel rural” - § 1º.

Dessa forma, é mister que as obrigações de recomposição, que podem se dar pela regeneração natural da vegetação na área de Reserva Legal ou pela compensação, sejam averbadas no registro imobiliário, a fim de que a publicidade induza o cumprimento voluntário das medidas de recomposição pelos proprietários ou possuidores de terras rurais.

Finalmente, é interessante anotar que poderá ocorrer a extinção da Reserva Legal quando a área se tornar urbana, nos termos do artigo 19, ao dispor que ela “só será extinta concomitantemente ao registro do parcelamento do solo para fins urbanos aprovado segundo a legislação específica e consoante as diretrizes do plano diretor de que trata o § 1º do art. 182 da Constituição Federal”.

Exsurge, mais uma vez, a importância do Registro de Imóveis e da atividade do Oficial na qualificação do título, que deverá observar a exigência do plano diretor para a região abrangida pelo parcelamento do solo, averbando-se a extinção da Reserva Legal na matrícula, após a verificação de todos os requisitos legais.¹³

No Estado de Santa Catarina, a Lei 14.675, de 13 de abril de 2009, instituiu o Código Estadual do Meio Ambiente, estabelecendo regras para

LEIS/L5868.htm

13 O Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça de Santa Catarina estabelece: “Art. 691. A averbação da transformação de imóvel rural em urbano sem a prévia especialização da reserva legal deverá ser comunicada ao Ministério Público. Parágrafo único. A ausência de especialização será averbada na matrícula do imóvel”. Fonte: < <https://www.tjsc.jus.br/documents/728949/1312406/C%C3%B3digo+de+Normas+CGJ/9fd74fde-d228-4b19-9608-5655126ef4fa> > Acesso em 14 abr. 2020.

a *servidão ambiental* de caráter espontâneo, porquanto o proprietário pode instituí-la por acordo administrativo com o órgão ambiental estadual (no caso, o Instituto de Meio Ambiente de Santa Catarina – IMA), limitando o uso da propriedade em prol da preservação da natureza.

A matéria vem regrada pormenorizadamente no artigo 129-A do Código, destacando-se que *devem* ser objeto de *averbação na matrícula* no Registro de Imóveis o instrumento ou termo de instituição da servidão ambiental e o contrato de alienação, cessão ou transferência da servidão ambiental, estabelecendo, assim, uma *interação* com o registro público.

Observe-se que a existência jurídica *pressupõe* a inscrição no registro imobiliário, preservando-se efeitos pelo tempo e publicizando a servidão para terceiros interessados, com maior eficácia ao instituto de Direito Ambiental.

3. LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO: LEI 6.766/1979

Mudando um pouco o foco das áreas rurais, cumpre examinar algumas *Áreas de Proteção Especial* previstas na Lei de Parcelamento do Solo Urbano - Lei 6.766/1979.¹⁴

La frontera entre urbanismo y medio ambiente parece, por consiguiente, no haber existido jamás, sino en el espíritu de los que creían que el medio ambiente estaba limitado a la flora y a la fauna y el derecho de urbanismo al espacio urbano.

El derecho y los hechos hacen del Derecho del Urbanismo y del Derecho Ambiental, los derechos aplicables también a los espacios rurales y a los espacios urbanos, y tienen vocación de cohabitar estrechamente.

El Derecho Ambiental se ve cada vez más afectado a la ciudad a través de los conceptos de “medio ambiente urbano” o “ecología urbana”.

14 O Estatuto da Cidade, Lei 10.257, de 10 de julho de 2001, regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelecendo diretrizes gerais da política urbana e outras providências.

La aceleración vertiginosa de la explosión urbana modificó la relación del hombre con su medio, la ciudad concentra sobre un espacio limitado, todos los problemas del medio ambiente.

El ambiente del hombre es cada vez menos natural y más urbano. (GRI-GARAVICIUS, 2001, p. 5)¹⁵

É importante iniciar com alguns conceitos legais básicos, previstos no artigo 2º, pelo que o “parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento”, considerando-se como loteamento a divisão da gleba em lotes destinados a edificação, “com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes”, e desmembramento como a mesma divisão, porém com o “aproveitamento do sistema viário existente”, não podendo implicar “na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes”.

As primeiras limitações ao parcelamento do território afloram no artigo 3º, porquanto somente será admitida essa prática em zonas de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou definidas em lei do Município, observadas as seguintes proibições:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

15 “A fronteira entre o urbanismo e o meio ambiente, portanto, parece nunca ter existido, exceto no espírito daqueles que acreditavam que o meio ambiente se limitava à flora e à fauna, e o planejamento urbano a um direito ao espaço urbano”. - “A lei e os fatos constituem o Direito do Urbanismo e o Direito Ambiental, direitos também aplicáveis aos espaços rurais e aos espaços urbanos, e têm vocação para conviver estreitamente”. - “O Direito Ambiental é cada vez mais afetado pela cidade através dos conceitos de ‘ambiente urbano’ ou ‘ecologia urbana’”. - “A aceleração vertiginosa da explosão urbana modificou a relação do homem com o seu meio, a cidade concentra, num espaço limitado, todos os problemas ambientais”. - “O meio ambiente do homem é cada vez menos natural e mais urbano” (TRADUÇÃO LIVRE).

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

O artigo 736 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça de Santa Catarina estabelece que o Oficial do Registro de Imóveis, responsável pela qualificação registral do loteamento, deverá exigir a licença ambiental do loteador ¹⁶, atuando como verdadeiro fiscal do meio ambiente.

As cinco hipóteses de vedação e o controle do registrador, infelizmente, não têm impedido o parcelamento das áreas urbanas comprometidas, uma vez que dificilmente tais implicações são averbadas *a priori* no registro imobiliário, seja por negligência do Poder Público municipal, seja por desinteresse dos proprietários dos imóveis, porquanto restariam completamente desvalorizados.

Com isso, temos assistido diariamente ao prejuízo suportado pelos moradores de áreas alagáveis, bem assim dos ocupantes de morros e encostas pelo Brasil afora.

A averbação dessas restrições, por força dos princípios ambientais e registrais, é pacífica, encontrando respaldo legal no artigo 246 da LRP:

Além dos casos expressamente indicados no item II do artigo 167, serão averbados na matrícula as subrogações e outras ocorrências que, **por qualquer modo, alterem o registro.** (Destaque nosso).

A medida influenciaria decisivamente a recuperação ambiental dessas áreas pelos seus proprietários, beneficiando não só eles mesmos, como também a sociedade local e a natureza. (MACHADO, 2017, p. 735)

A Lei de Parcelamento do Solo Urbano (APPARECIDO JUNIOR, 2012, p. 132) atribui aos Estados a definição, por Decreto, das *áreas de pro-*

¹⁶ "Art. 736. Nos editais de publicação do loteamento ou desmembramento, além dos requisitos explicitados, o oficial, quando for o caso, identificará o documento de licença do órgão ambiental competente, que ficará arquivado na serventia". Fonte: < <https://www.tjsc.jus.br/documents/728949/1312406/C%C3%B3digo+de+Normas+CGJ/9fd74fde-d228-4b19-9608-5655126ef4fa> > Acesso em 14 abr. 2020.

teção especial, previstas no inciso I do artigo 13, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal, consoante artigo 14.

O texto legal visou a criar espaços dentro das cidades para preservação de bens e valores estratégicos, provenientes ou ameaçados pelos processos de urbanização, lembrando que as cidades são organismos vivos e dinâmicos.

A Lei Complementar 140/2001, nos artigos 7º a 9º, atribuiu a todos os entes políticos a possibilidade de “definir espaços territoriais e seus componentes a serem especialmente protegidos”, criando uma superposição de hipóteses e infindáveis possibilidades de áreas protegidas no Brasil.¹⁷

Problemas à parte, porquanto nos parece que os Municípios é que acabarão sendo prejudicados por essas infinitas e criativas possibilidades, não sendo necessário dizer que tais espaços, sem o necessário auxílio do registro imobiliário, morrerão no esquecimento público: os conhecidos “Parques de Papel”.

Como já observado, a publicidade ficta proporcionada pelo plano diretor é insuficiente, porquanto tais áreas merecem uma individualização e consequente averbação no fôlio real, possibilitando ao cidadão o conhecimento de todas as implicações ambientais que são trazidas pela legislação.

A informação ambiental completa e acessível é direito do cidadão e, de modo geral, não tem sido observada pela legislação que trata do meio ambiente no Brasil. É imperioso estabelecer novas políticas de informação para aumentar a abertura e a transparência do Poder Público por meio do acesso irrestrito e da divulgação ampla e livre da informação ambiental. A ideia central é a de que os governos federal, estadual e municipal devem ser abertos, acessíveis e transparentes para os governados em todas as searas, especialmente, a ambiental.

¹⁷ A Lei Complementar 140, de 8 de dezembro de 2011, veio à lume para fixar “normas, nos termos dos incisos III, VI e VII do caput e do parágrafo único do art. 23 da Constituição Federal, para a cooperação entre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios nas ações administrativas decorrentes do exercício da competência comum relativas à proteção das paisagens naturais notáveis, à proteção do meio ambiente, ao combate à poluição em qualquer de suas formas e à preservação das florestas, da fauna e da flora; e altera a Lei no 6.938, de 31 de agosto de 1981”.

4. ÁREAS PROTEGIDAS ESTADUAIS: O EXEMPLO DE SÃO PAULO

No Estado de São Paulo, a Lei 9.866, de 28 de novembro de 1997¹⁸, trata das diretrizes e normas para a proteção e recuperação das bacias hidrográficas dos mananciais de interesse regional do Estado, criando a “Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais - APRM uma ou mais sub-bacias hidrográficas dos mananciais de interesse regional para abastecimento público”, consoante artigo 3º.

Os mananciais são as águas interiores subterrâneas, superficiais, fluentes, emergentes ou em depósito, efetiva ou potencialmente utilizáveis para o abastecimento público, ou seja, humano, animal, industrial e agrícola.

O propósito das Áreas de Preservação dos Mananciais é o estabelecimento de *espaços especialmente protegidos* para garantia do fornecimento hídrico à sociedade, mediante o estabelecimento de uma série de limitações administrativas aos proprietários atingidos pela demarcação. De modo geral, essas áreas englobarão, também, as Áreas de Preservação Permanente que circundam os rios e outros cursos d’água, porém são bem mais abrangentes, porquanto visam a resguardar reservas hídricas, mediante preservação dos ecossistemas paulistas.

No artigo 18, temos que as “APRMs, suas Áreas de Intervenção e respectivas diretrizes e normas ambientais e urbanísticas de interesse regional serão criadas através de lei estadual”, obrigando a gênese de leis municipais de “planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, previstas no Artigo 30 da Constituição Federal”, as quais deverão incorporar “as diretrizes e normas ambientais e urbanísticas de interesse para a preservação, conservação e recuperação dos mananciais definidas pela lei específica da APRM”, consoante artigo 19.

E para garantia dessas obrigações, o “Poder Executivo Municipal deverá submeter ao órgão colegiado da APRM as propostas de leis

18 Fonte: <https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/lei/1997/lei-9866-28.11.1997.html> Acesso em 13 de fev. 2020.

municipais a que se refere o ‘caput’ deste artigo”, consoante parágrafo único do artigo 19.

Assim, as áreas de mananciais contam com dupla proteção, da Lei estadual e do órgão colegiado, que deverá apreciar as propostas de futuras leis municipais no Estado de São Paulo.

Até aqui nada que a diferencie de outras normas que estabelecem espaços especialmente protegidos. Entretanto, a Lei paulista trouxe uma eficaz *interação* com o Registro de Imóveis:

Artigo 28 - O licenciamento de construção, instalação, ampliação e funcionamento de estabelecimentos, usos e atividades em APRMs por qualquer órgão público estadual ou municipal **dependerá de apresentação prévia de certidão do registro de imóvel que mencione a averbação das restrições estabelecidas nas leis específicas para cada APRM.**

§ 1.º - As certidões de matrícula ou registro que forem expedidas pelos Cartórios de Registro de Imóveis deverão conter, expressamente, as restrições ambientais que incidem sobre a área objeto da matrícula ou registro, sob pena de responsabilidade funcional do servidor.

§ 2.º - **A lei específica de cada APRM deverá indicar o órgão da administração pública responsável pela expedição de certidão que aponte as restrições a serem averbadas.**

§ 3.º - **Caberá ao órgão público normalizador de cada lei específica da APRM comunicar aos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis as restrições contidas em cada lei.** (Grifos nossos).

Perfeito! A lei que criar a APRM (1) já indicará o órgão que expedirá as certidões com as restrições ao direito de propriedade das áreas abrangidas, bem como (2) comunicará ao Registro de Imóveis as respectivas limitações a serem averbadas nas matrículas das propriedades.

Esses são os três passos básicos e necessários para a eficácia de qualquer legislação ambiental:

- 1) definição do órgão administrativo que expedirá as certidões noticiando as restrições ambientais (princípio da informação ambiental);
- 2) definição das propriedades que sofrerão as limitações ambientais (princípio da especialidade registral); e
- 3) definição do órgão administrativo que oficiará ao Registro de Imóveis competente (princípio da territorialidade), o qual fará a inscrição do título nas matrículas.

De fato, poderá haver alguma dificuldade na localização exata das áreas e sua titulação, porém o órgão responsável poderá agendar encontros com os registradores locais para estabelecer a melhor forma de especialização das propriedades, realizando-se com isso os princípios ambientais da *obrigatoriedade de intervenção do Poder Público, da informação e da publicidade*.

De forma diversa ocorreu no Estado de Santa Catarina, onde temos a Lei 17.766, de 13 de agosto de 2019, que estabelece as diretrizes para as atividades impactantes ao meio ambiente, “mediante combate preventivo e controle da poluição, conservação da natureza e dos recursos naturais para as presentes e futuras gerações”.¹⁹

A Lei catarinense proibiu a exploração e a produção de óleo e gás de xisto, pelos métodos de fratura hidráulica e de mineração convencional, “com retortagem e pirólise ou outros métodos que possuam riscos efetivos ou potenciais de danos a estes atributos” (no artigo 2º), bem como criou áreas de proteção especial:

Art. 3º A legislação estadual ou municipal, poderá em acréscimo às restrições estabelecidas pelo art. 2º desta Lei, desde logo, especificar **áreas de proteção especial, nas quais ficam, de pleno direito, imediatamente, vedadas as atividades mencionadas no art. 2º desta Lei**, sem prejuízo de serem reconhecidas outras áreas ainda não especificadas nas quais são vedadas estas atividades. (Negrito nosso)

¹⁹ Fonte: http://leis.alesc.sc.gov.br/html/2019/17766_2019_lei.html > Acesso em 12 de fev. de 2020.

Da leitura dos sete artigos da norma catarinense, denota-se, uma vez mais, que o legislador ambiental se contentou com a publicidade meramente formal, decorrente da publicação da lei na imprensa oficial, sem atentar que o Registro de Imóveis deve ser utilizado como ferramenta de publicidade concreta, pois confere maior eficácia à criação das áreas de proteção ambiental.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Registro de Imóveis é o berço de todas as informações relevantes sobre a propriedade imobiliária, gerando segurança e confiabilidade para a população. Graças ao princípio da publicidade, qualquer pessoa pode requerer, sem necessitar de justificativa, informações que estejam guardadas na serventia a respeito da situação de um bem lá matriculado, operando-se uma acessibilidade e transparência irrestritas. Assim, a certidão imobiliária necessita espelhar todos os dados relevantes do imóvel, tais como a descrição do bem, com seus limites e suas confrontações, o titular do domínio, a cadeia sucessória, a existência de ônus reais ou pessoais e, especialmente, as informações ambientais relevantes que gravam o bem de raiz.

Apesar da sua importância para a sociedade e para a eficácia do Direito do Ambiente, os elementos informativos que importam para a defesa, preservação e recuperação da natureza raramente se encontram contemplados no Registro de Imóveis. A efetividade das normas ambientais se esvai por completo quando não há a inscrição de seus efeitos na matrícula.

Na legislação brasileira, destacam-se, além das Unidades de Conservação, outras áreas que apresentam características especiais que devem ser preservadas. A sua gênese se dá, em geral, por leis ordinárias em virtude de diversos fatores além da preservação ambiental, tais como a necessidade de zoneamento urbano, de regramento próprio para os loteamentos, da função social pela regularização fundiária etc.

Assim, são de extrema importância as Áreas de Preservação Permanente e a Reserva Legal, previstas no Código Florestal (Lei 12.651/2012); as áreas impedidas de serem loteadas, conforme a Lei de Parcelamento do Solo Ur-

bano - Lei 6.766/1979; as diretrizes e proibições fixadas no Estatuto da Terra (Lei 4.504/1964), no Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) e nos Planos Diretores dos Municípios, entre outras normas de regulação do espaço territorial.

A publicidade conferida pelo registro público, seja das posturas urbanísticas, seja das agrárias, seja das ambientais, proporciona um controle de legalidade muito mais atualizado e presente, porque já se inicia no Registro de Imóveis, pela atividade fiscalizadora de qualificação dos títulos apresentados ao registrador. Ou seja, de longa data a serventia faz parte de uma rede de proteção estatal, merecendo expandir seus horizontes para maior eficácia do Direito do Ambiente.

Nesse sentido, observamos na legislação a ausência de interação com o Registro de Imóveis, pois faltam dispositivos legais no sentido de impor a obrigação de comunicar-se a criação de áreas protegidas às serventias imobiliárias. Tal falta resulta em menor eficácia ao Direito Ambiental nesse tema, uma vez que os órgãos administrativos não agem no silêncio da Lei. E esta conclusão vale para todos os institutos ambientais assemelhados.

É de se destacar que uma norma de Direito Agrário, tal como a Lei 4.947/1966, traz essa afinidade entre um órgão administrativo e o Registro de Imóveis, estabelecendo a obrigação de se encaminhar ao INCRA, mensalmente, as modificações ocorridas nas matrículas imobiliárias decorrentes de mudanças de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento, remembramento, retificação de área, *reserva legal e particular do patrimônio natural e outras limitações e restrições de caráter ambiental*, envolvendo os imóveis rurais.

Assim, chega-se à conclusão de que o problema das leis de índole protetiva é a ausência da obrigação de que as restrições ambientais, nelas contempladas e previstas, sejam averbadas nas matrículas: a ineficácia da lei ambiental decorre da falta de interação com o Registro de Imóveis.

Dessa forma, propõe-se neste trabalho que a legislação que pretenda criar áreas protegidas ou assemelhadas, de qualquer feição ou matiz, necessita observar três passos básicos e obrigatórios para a sua eficácia social:

1) a definição do órgão administrativo que expedirá as certidões informando as restrições ambientais;

2) a definição das propriedades que sofrerão as limitações ambientais; e

3) a definição do órgão administrativo que oficiará ao Registro de Imóveis competente, o qual fará a inscrição do título nas matrículas.

Não basta que os institutos criados pelo Direito Ambiental existam apenas no campo das boas ideias ou no papel das Leis, eles necessitam ter vida real e, esta, somente é possível com a sua inscrição nas matrículas guardadas no Registro de Imóveis.

REFERÊNCIA DAS FONTES CITADAS

ANTUNES, Paulo de Bessa. **Direito ambiental**. 14 ed. São Paulo: Atlas, 2012.

APPARECIDO JUNIOR, José Antonio. **Propriedade urbanística e edificabilidade**: o plano urbanístico e o potencial construtivo na busca das cidades sustentáveis. Curitiba: Juruá, 2012.

BITTERLICH, Pedro Fernández. **Manual de derecho ambiental chileno**. 2. ed. Santiago: Editorial Jurídica de Chile, 2004.

CAMPOS JÚNIOR, Raimundo Alves de. **O conflito entre o direito de propriedade e o meio ambiente**. Curitiba: Juruá, 2005.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos notários e dos registradores comentada**. 3. ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Saraiva, 2000.

CHALHUB, Melhim Namem. **Propriedade imobiliária**: função social e outros aspectos. Rio de Janeiro: Renovar, 2000.

DALLARI, Adilson Abreu; DI SARNO, Daniela Campos Libório. **Direito urbanístico e ambiental**. Belo Horizonte: Fórum, 2007.

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

GONZÁLES, Fernando P. Mendez. Estado, propiedad, mercado. In: DIP, Ricardo; JACOMINO, Sérgio (orgs.). **Registro imobiliário**: temas atuais. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012.

GRIGARAVICIUS, María Delia Pereiro de. **Daño ambiental en el medio ambiente urbano**: un nuevo fenómeno económico en el siglo XXI. Buenos Aires: La Ley S.A, 2001.

HAWKEN, Paul. **The ecology of commerce**: a declaration of sustainability. New York: Harpen Business, 2010.

MACHADO, Paulo Affonso Leme. **Direito Ambiental Brasileiro**. 25 ed., rev., ampl., e atual. São Paulo: Malheiros, 2017.

MÁÑEZ, José Luis Salazar. Meio ambiente e Registro de Imóveis, uma interação mútua: o direito de acesso à informação ambiental e em apoio à sustentabilidade. In: **Registro de Imóveis e meio ambiente**. JACOMINO, Sérgio; MELO, Marcelo Augusto Santana; CRIADO, Francisco de Asís Palacios (Coordenadores). São Paulo: Saraiva, 2010.

MELO, Osvaldo Ferreira de. **Dicionário de Política Jurídica**. Florianópolis: OAB-SC, 2000.

REAL FERRER, Gabriel. Sostenibilidad, transnacionalidad y transformaciones del Derecho. In: SOUZA, Maria Cláudia da Silva Antunes de; GARCIA, Denise Schmitt Siqueira (Orgs.). **Direito ambiental, transnacionalidade e sustentabilidade**. Dados eletrônicos. Itajaí: UNIVALI, 2013.

RIZZARDO, Arnaldo. **Curso de direito agrário**. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014.

SARMENTO, Eduardo Sócrates Castanheira. **A dúvida na nova lei de registros públicos**: doutrina, prática, jurisprudência, legislação. Rio de Janeiro: Editora Rio, 1977.

WEINBERG, Philip; REILLY, Kevin A. **Understanding environmental law**. Danvers: LexisNexis, 2008.

WOLF, Susan; WHITE, Anna. **Principles of environmental law**. Second Edition. London: Cavendish Publishing Limited, 1997.