

O “CAR” E SUA AVERBAÇÃO IMOBILIÁRIA

ATHAIDE FRANCISCO PERES OLIVEIRA

São obrigatórias a averbação do número do “CAR” e a respectiva imagem codificada, ambos lançados no recibo de entrega da declaração eletrônica, na respectiva matrícula do imóvel rural, a fim de ser conferida a publicidade erga omnes e a segurança no Trânsito Jurídico Imobiliário.

O “CAR” e sua averbação imobiliária

Autor: Athaide Francisco Peres Oliveira

Síntese: Cadastro Ambiental Rural – “CAR”. Artigo 18, parágrafo 4º, e artigo 29, ambos do novo Código Florestal [Lei Federal nº 12.651/12]. Conformação à era digital e adaptação da realidade fática. Declaração e lançamento obrigatório dos referenciais dos imóveis rurais, pelos interessados, no repositório eletrônico, integrante do Sistema Nacional de Informações Ambientais [SINIMA], via do apontamento das coordenadas geodésicas do bem imóvel rural. Latência do dever legal de averbação das alterações supervenientes, de pertinência imobiliária, por força do artigo 246 da Lei de Registros Públicos [Lei Federal nº 6.015/73]. Providência virtual, pelo diploma legal focado, que não dispensa a averbação do número autêntico gerado e respectiva imagem, para leitura codificada, no fólio registral imobiliário. Força-motriz das elementares da segurança do trânsito jurídico, da função socioambiental registraria e da especialização objetiva das matrículas cartorárias, à vista de que as mutações posteriores, de repercussão nos registros públicos, devem ser objeto da citada averbação, de qualidade *numerus apertus*. Preservação dos axiomas do ambiente, de feição constitucional e suas correlações de pertinência, ora indicadas.

EXPOSIÇÃO/FUNDAMENTAÇÃO

O Cadastro Ambiental Rural – “CAR” – erige-se como repositório eletrônico, de caráter administrativo, com fincas a estabelecer uma base de dados para o controle, o monitoramento e os planejamentos ambientais, sem obtemperar do combate ao desmatamento ilegal e a conservação do vestuto patrimônio florestal pátrio.

Já envolve, em tempo exíguo, um verdadeiro domínio virtual e atualizado, dos referenciais dos imóveis rurais nacionais, que passam integrar o “Sinima” – Sistema Nacional de Informações Ambientais - via do detalhamento minucioso, por coordenadas geodésicas, das perimetrais e/ou poligonais declaradas, com a indicação posicional das (i) áreas de reserva legal, das (ii) áreas de preservação permanente, das (iii) áreas de uso restrito, das (iv) áreas de ocupação consolidada e dos (v) remanescentes de mata nativa.

Pela leitura isolada do artigo 18, parágrafo 4º, do Código Florestal vigente, poder-se-ia conjecturar sobre a dispensa da averbação da reserva legal, no assento imobiliário, à

vista de que uma vez aperfeiçoado o cadastro virtual suso, estar-se-ia desobrigado dos referendos cartoriais. Tal ilação, preliminarmente, segue em direção contrária à legislação anterior superada, sobre a obrigatoriedade de tal averbação [artigo 16, parágrafo 8º, da Lei Federal nº 4.771/65].

Entrementes, em uma contextualização hercúlea e contemporânea aos tempos digitais, em prol dos interesses da segurança do trânsito jurídico, da função socioambiental registraria e do princípio da especialização objetiva das matrículas, mister enfatizar o dever incontestado de serem averbadas, quaisquer alterações posteriores de repercussão na caracterização do registro imobiliário, de nítida feição publicista, por força do artigo 246 da Lei Federal nº 6.015/73.

Nessa esteira, é crível que a numeração de série e respectiva imagem/código, geradas por ocasião do cadastro eletrônico, deverão comportar a publicidade irrestrita, no repositório imobiliário, exatamente, para conferir os efeitos *erga omnes* do adimplemento das exigências da ambientação, instrumentalizando os axiomas constitucionais atinentes ao ambiente [artigo 225 *et. seq.* da Constituição Federal e legislação em destaque].

Robustece-se, doravante, o cadastro de informações ambientais de jaez, *prima face*, exclusivamente administrativo, em um diálogo material das fontes de dados e informes das objetividades jurídicas ambientais e imobiliárias.

Diga-se, resumidamente, que há um lapso da normatização, em voga, ao se definir, no artigo 2º, parágrafo 2º, do Código Florestal vigente, que as obrigações previstas, na aludida norma, ostentam natureza real e são transmitidas aos sucessores, de qualquer natureza, a atingir quaisquer modificações do domínio ou da posse rurícolas.

Malgrado, inexistem reminiscências expressas à obrigatoriedade de mutação do registro [a reforçar a dinâmica anunciativa do direito real da “ambientação”], arrefecendo, de conseguinte, a própria continuidade indelével das informações registrais.

Deveras, pertinente à superação das omissões dos regramentos legais, por intermédio da instrumentalização da averbação dessas obrigações ambientais declinadas, efetivamente de índole real, segundo o *iter* das compilações acima detalhadas.

Por essas, a Corregedoria Geral do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, por intermédio do Provimento CGJ nº 36/2013 [Processo nº 2012/00024480], de autoria do Desembargador-Corregedor José Renato Nalini, aditou providências de alvitre, no Código

de Serviços da Corregedoria Geral da Justiça, na capitulação atinente ao Registro de Imóveis, notadamente o item 11 e subitem 38, ao positivar a seguinte determinação, a serem cumpridas pelos oficiais registradores: “*averbação do número de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural – CAR.*” Tal diligência cartorária é acobertada pela gratuidade, segundo termos de cooperação técnica, firmado naquele estado-membro.

Sobre a temática dos efeitos universais da publicidade dos Registros Públicos, definidas por “substanciais”, com espeques nas doutrinas alienígenas, vale conferir as lições de Loureiro, vazada nos seguintes termos:

“Conforme observa Chico y Ortiz, os Registros podem ser administrativos ou jurídicos. O que diferencia as duas espécies de Registro não é sua disciplina por normas jurídicas (também os Registros administrativos, como os de veículos, gerenciados pelos Departamentos de Trânsito estaduais são regidos por lei). Conforme ensina o jurista espanhol, não cabe identificar o normativo com o jurídico. O Registro jurídico é uma instituição – o exame de livros e a caracterização como um ofício é apenas seu objeto. A finalidade do Registro é assegurar a plena segurança ao tráfico jurídico. Ainda, segundo Chico y Ortiz, a ideia do Registro leva consigo a de publicidade material ou substantiva, base e fundamento do registro. Com tal ideia, o jurista se refere à interferência necessária no regime jurídico civil, isto é, ao nascimento, modificação, exercício e eficácia do direito. Estes são os principais efeitos substanciais da publicidade: ninguém pode escapar a tais efeitos sob a desculpa de ignorar a existência do registro, já que a publicidade é um meio de cognoscibilidade, possibilitando a qualquer pessoa o efetivo conhecimento do ato ou situação jurídica/real com o mero exame da matrícula.” [Luis Guilherme Loureiro, Registros Públicos – Teoria e Prática, 5ª edição, página 25, Editora Método, São Paulo : 2014.]

Ao aviso geral, não se trata de “repristinar” as formas anacrônicas, vigentes outrora, de transposição integral dos elementos descritivos da ambientação, ladeada do arquivamento dos mapas cartográficos e documentos inerentes, sabido que tal gestão está cingida nos meandros declaratórios e simplificados do “CAR” e suas implicações decorrentes.

Nesse enleio, o que torna crucial é a sistematização da hermenêutica das searas de correlação, baseadas nas latitudes de publicização do “CAR” dos imóveis rurais, nas esteiras dos serviços de registro, permitindo, em tempo real, o detalhamento das declarações lançadas, em uma presunção *jure et jure* das ocorrências gravadas, administrativamente.

O “CAR”
E SUA AVERBAÇÃO IMOBILIÁRIA

Em reforço de argumentos, pertinente se faz a elucidação dos efeitos proativos das averbações registrais, que não devem sofrer categorização hermética, eis que comportam a qualidade *numerus apertus*, nas lições do provecto Ceneviva:

“A elas são aditadas as ocorrências que, por qualquer modo, modifiquem o registro. Mantém-se, portanto, o caráter acessório da averbação, que depende de matrícula e de registro, em sentido estrito, lançado no cartório imobiliário. A acessoriedade não lhe reduz, todavia, a importância. Tem significado de autenticidade, segurança e eficácia como o próprio registro principal ao qual diz respeito. Repercute no sistema jurídico, especialmente quanto à publicidade, que é um dos fins essenciais do assento imobiliário, cabendo ao oficial, para a averbação, as mesmas cautelas que observa no registro em geral.” [Walter Ceneviva, Lei de Registros Públicos Comentada, 16ª edição, página 522, Editora Saraiva, São Paulo : 2005.]

Sincreticamente, imprescindível que as matrículas dos imóveis rurais sejam contemporizadas com as averbações da identidade numérica do “CAR” e respectiva imagem-código, ambas hauridas do próprio recibo de entrega da declaração eletrônica, otimizando os escopos da função registradora imobiliária, conformando atualidade ao fôlio real, via de nota remissiva – em que são grafadas as especializações administrativas e restritivas, incidentes sobre o bem imóvel matriculado.

CONCLUSÃO OBJETIVA

Resumidamente, destaca-se o teor cosmopolita e pragmático da conformação à era digital, ao se permitir à interface, em tempo presencial, das informações do “CAR”, seja pela utilização do número outorgado ou pela imagem codificada, que deverão ser averbados, igualmente, na matrícula do imóvel rural, atestando-se a máxima segurança no tráfico jurídico e na promoção das obrigações ambientais, já taxadas na categoria dos direitos reais.

SUGESTÃO DE ENUNCIADO

São obrigatórias a averbação do número do “CAR” e a respectiva imagem codificada, ambos lançados no recibo de entrega da declaração eletrônica, na respectiva matrícula do imóvel rural, a fim de ser conferida a publicidade *erga omnes* e a segurança no trânsito jurídico imobiliário.