

AVERBAÇÃO DE RESERVA LEGAL COMO CONDIÇÃO PARA RETIFICAÇÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO

MATHEUS ADOLFO GOMES QUIRINO
Advogado

LEANDRO HENRIQUE SIMÕES GOULART
Professor do Unicentro Newton Paiva.

1. Acórdão

Processo: REsp 831212 / MG RECURSO ESPECIAL 2006/0062192-7

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

Órgão Julgador: Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça

Data do Julgamento: 01/09/2009

Data da Publicação/Fonte: DJe 22/09/2009

Ementa

DIREITO AMBIENTAL. PEDIDO DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA DE IMÓVEL, FORMULADO POR PROPRIETÁRIO RURAL. OPOSIÇÃO DO MP, SOB O FUNDAMENTO DE QUE SERIA NECESSÁRIO, ANTES, PROMOVER A AVERBAÇÃO DA ÁREA DE RESERVA FLORESTAL DISCIPLINADA PELA LEI 4.771/65. DISPENSA, PELO TRIBUNAL. RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO PELO MP. PROVIMENTO.

- É possível extrair, do art. 16, §8º, do Código Florestal, que a averbação da reserva florestal é condição para a prática de qualquer ato que implique transmissão, desmembramento ou retificação de área de imóvel sujeito à disciplina da Lei 4.771/65.

Recurso especial provido.

Acórdão

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Vasco

Della Giustina e Paulo Furtado votaram com a Sra. Ministra Relatora. Ausentes, justificadamente, os Srs. Ministros Massami Uyeda e Sidnei Beneti.

2. Apresentação do caso

O presente acórdão julga Recurso Especial interposto pelo Ministério Público do Estado de Minas Gerais contra decisão proferida pelo Tribunal Justiça do Estado de Minas Gerais em Ação de Retificação de Registro Público.

A Ação de Retificação de Registro Público foi proposta, com a anuência de seis confrontantes do imóvel e requerendo a citação dos demais, sob a principal alegação de que, após terem adquirido propriedade rural, os autores, procedendo à medição do imóvel, constataram que sua área real seria de 347.00 HA (hectares), maior que a constante do registro imobiliário, que informava tão-somente 35.40 HA (trinta e cinco hectares e quatro décimos de hectare). Por esta razão, ingressaram em juízo pleiteando a retificação do registro imobiliário para que dele constasse a área real do imóvel.

O Ministério Público do Estado de Minas Gerais exarou parecer, ainda em primeira instância, em que opinava pelo indeferimento do pedido de retificação por dois motivos, quais fossem: primeiro, que a retificação implicaria aumento de quase dez vezes sobre a área anteriormente constante da matrícula; segundo, por ausência de averbação, na matrícula, de reserva florestal equivalente a 20% da área do imóvel.

O juízo singular acolheu o pedido de retificação, contrariando a orientação do Ministério Público, que apelou.

No Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, o representante do MP/MG pugnou pelo provimento do recurso apenas quanto ao segundo fundamento, relativo à necessidade de averbação da reserva legal.

No entanto, a decisão publicada no acórdão também negou provimento ao recurso, nos termos da seguinte ementa:

JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA - RETIFICAÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL - ALTERAÇÃO DE ÁREA - AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO FUNDAMENTADA - ADEQUAÇÃO DO REGISTRO À SITUAÇÃO DE FATO PREEXISTENTE - ADMISSIBILIDADE - AVERBAÇÃO DE RESERVA LEGAL.

Comprovada a divergência para maior entre a área real do imóvel e aquela lançada no assento do registro público, aliado ao fato de inexistir impugnação fundamentada pelos confrontantes, tem o proprietário direito à sua retificação, na forma do art. 1.247 do Código Civil, e do artigos 212 e 213 da Lei de Registros Públicos. Descabe a pretensão ministerial no tocante à averbação de reserva legal, com fundamento no Código Florestal (art. 16), visto tratar-se de pedido incompatível

com a natureza do procedimento retificatório, de jurisdição voluntária (arts. 213, e §§ da Lei nº 6.015/73).

O Ministério Público mineiro interpôs Recurso Especial, cujas razões foram acolhidas, nos termos da seguinte emenda:

DIREITO AMBIENTAL. PEDIDO DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA DE IMÓVEL, FORMULADO POR PROPRIETÁRIO RURAL. OPOSIÇÃO DO MP, SOB O FUNDAMENTO DE QUE SERIA NECESSÁRIO, ANTES, PROMOVER A AVERBAÇÃO DA ÁREA DE RESERVA FLORESTAL DISCIPLINADA PELA LEI 4.771/65. DISPENSA, PELO TRIBUNAL. RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO PELO MP. PROVIMENTO.

- É possível extrair, do art. 16, §8º, do Código Florestal, que a averbação da reserva florestal é condição para a prática de qualquer ato que implique transmissão, desmembramento ou retificação de área de imóvel sujeito à disciplina da Lei 4.771/65.

Recurso especial provido.

É sobre esta decisão que passamos a tecer alguns comentários.

3. Comentários ao acórdão

A decisão do Superior Tribunal de Justiça, de acolher as razões recursais apresentadas pelo Ministério Público do Estado de Minas Gerais defendidas desde a primeira instância, baseia-se, entre outros aspectos, na aplicação do Código Florestal.

Inobstante a discussão atualmente existente sobre a constitucionalidade ou não do Código Florestal – matéria instigante que, entretanto, não é objeto desta análise, o Tribunal Superior Infraconstitucional dá aplicabilidade à letra daquela Lei 4.771 de 15 de setembro de 1965, nascida sob a égide do estado militar, que expressamente determina:

Art. 16. As florestas e outras formas de vegetação nativa, ressalvadas as situadas em área de preservação permanente, assim como aquelas não sujeitas ao regime de utilização limitada ou objeto de legislação específica, são suscetíveis de supressão, desde que sejam mantidas, a título de reserva legal, no mínimo:

I - oitenta por cento, na propriedade rural situada em área de floresta localizada na Amazônia Legal;

II - trinta e cinco por cento, na propriedade rural situada em área de cerrado localizada na Amazônia Legal, sendo no mínimo vinte por cento na propriedade e quinze por cento na forma de compensação em outra área, desde que esteja localizada na mesma microbacia, e seja averbada nos termos do § 7º deste artigo;

III - vinte por cento, na propriedade rural situada em área de

floresta ou outras formas de vegetação nativa localizada nas demais regiões do País; e

IV - vinte por cento, na propriedade rural em área de campos gerais localizada em qualquer região do País

[...]

§ 8º A área de reserva legal deve ser averbada à margem da inscrição de matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente, sendo vedada a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, de desmembramento ou de retificação da área, com as exceções previstas neste Código.

No entanto, não é o Código Florestal a única norma que embasa o entendimento do MP no sentido de ser exigida a averbação da área de reserva legal da propriedade rural em registros imobiliários.

A própria Lei de Registros Públicos, Lei nº. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, trata desta exigência de averbação da área de reserva legal, senão vejamos:

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

[...]

II - a averbação:

[...]

22. da reserva legal;

E a averbação da reserva legal, como exigido pela Lei de Registros Públicos, é novidade incluída pela Lei 11.284, de 2 de março de 2006 que, dispondo acerca da gestão de florestas públicas para a produção sustentável, institui o Serviço Florestal Brasileiro – SFB, cria o Fundo Nacional de Desenvolvimento Florestal – FNDF e altera legislação.

Apesar da novel redação trazida pela Lei da Gestão de Florestas Públicas à Lei de Registros Públicos, e da redação do Código Florestal, tanto o juízo singular quanto o do Tribunal de Justiça mineiro entenderam ser descabida a exigência da averbação, visto que ela seria incompatível com a via eleita de jurisdição voluntária.

Os desembargadores do TJMG assim julgaram:

No tocante à alegação do Ministério Público quanto à demarcação de reserva legal prevista no § 2º do artigo 16 do Código Florestal, evidencio que o procedimento retificatório não é a via adequada para tal discussão, vez que não se insere nas hipóteses previstas no artigo 213 e §§, da Lei n. 6.015/73. Nesse sentido, vale transcrever julgado do eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

AÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA – PEDIDO DE AVERBAÇÃO DE RESERVA LEGAL DEFERIDO – INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA PARA TAL FIM.

Mesmo sendo indubitosa a legitimidade da atuação do representante do Ministério Público nos procedimentos retificatórios de registros públicos, ainda que se de natureza não contenciosa (Código de Processo Civil, artigos 82, III, in fine e 1.105, combinado com o artigo 84; LRP, artigo 213, § 3º), o certo é que a via retificatória indicada pelo artigo 213 e seus parágrafos da lei específica não é adequada para a resolução de debate envolvendo a compulsoriedade, ou não, da averbação da reserva legal a que alude o artigo 16, § 2º do Código Florestal (TJSP, AI 128.699-4, 6ª CDPriv., Rel. Des. ANTONIO CARLOS MARCATO, j. 21.10.1999). NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.

No entanto, o STJ reformou a decisão do TJMG, por entender que:

- É possível extrair, do art. 16, §8º, do Código Florestal, que a averbação da reserva florestal é condição para a prática de qualquer ato que implique transmissão, desmembramento ou retificação de área de imóvel sujeito à disciplina da Lei 4.771/65.

Como apontado pela própria Ministra relatora, a discussão da lide cingia-se a “estabelecer se o deferimento de pedido, formulado pelo proprietário, de retificação de área de imóvel rural, pode ser condicionado à prévia averbação, na respectiva matrícula, da reserva florestal estabelecida por lei”.

Há relevantes argumentos contrários à manutenção desta exigência, como a falta de regulamentação de prazo para tal averbação, bem como a inexistência, nas palavras da relatora, de “qualquer menção a que seja averbada a reserva como condição para que se autorize a alienação, averbação ou desmembramento do imóvel”.

No entanto, conforme admitido no próprio voto, “é necessário interpretar teleologicamente o referido art. 16 do Código Florestal para apurar, com os olhos voltados a todo o sistema de preservação ambiental, se a pretensão formulada pelo MP/MG merece guarida”.

A partir desta interpretação teleológica, apontada para a efetivação da proteção ambiental, o julgado garante a proteção de direitos coletivos, ainda que em julgamento de ação de jurisdição voluntária.

É patente que a proteção aos direitos metaindividuais deve ser garantida extra e judicialmente, seja em ação de jurisdição voluntária ou não.

No entanto, as interpretações no sentido de conferir exigir a averbação de área de reserva legal como condição *sine qua non* para alterações dos registros de imóveis rurais são recentes, inobstante as alterações no Código Florestal a embasar este requerimento tenham sido nele incluídas ainda em 2001, há quase uma década.

Esta exigência legal e esta nova interpretação dada pelo Superior Tribunal de Justiça derivam, entre outras razões, da proteção aos Direitos Coletivos alçados ao patamar de fundamentos constitucionais desde 1988. E, neste caso em exame, há a colisão entre dois Direitos Fundamentais, quais sejam o Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado e o Direito à Propriedade, interdependentes como todos os Direitos Fundamentais.

E nesta interdependência, a garantia à propriedade privada e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado se equivalem, pois, nas palavras de Baracho Jr. (2000, p. 243), “é equivocado considerar a existência de categorias de direitos fundamentais, principalmente se isso tiver como consequência a possibilidade de, no plano da validade, se excluir um em benefício do outro”.

Ainda na lição de José Alfredo de Oliveira Baracho Júnior (2000, p. 244),

[...] as normas constitucionais que disciplinam a preservação, recuperação e melhoria do meio ambiente são normas informadas pelo paradigma do Estado Democrático de Direito, em sua interdependência com outros direitos e garantias a direitos fundamentais, como liberdade, propriedade e o princípio da proteção judiciária. Formam um todo indivisível no plano da validade jurídica.

É importante, entretanto, considerar que no paradigma do Estado Democrático de Direito há uma multiplicidade de direitos fundamentais, que são indivisíveis no plano da validade jurídica, mas estão em constante tensão no plano da aplicação.

E reconhecer tanto a indivisibilidade dos direitos fundamentais quanto o fato de que eles colidem entre si no plano da aplicação prática nos ajuda-nos a evitar problemas como os da exclusão de uns direitos fundamentais em favor de outros por razões sociais, políticas ou econômicas, ou de prevalência absoluta de alguns argumentos, desconsiderando-se direitos fundamentais individuais ou sociais.

Por representarem a essência de uma Constituição, os direitos fundamentais possuem a máxima força principiológica, irradiando orientações para todo ordenamento jurídico, vinculando a atuação e interpretação de todos os operadores do direito e particulares. Para Gregório Assagra de Almeida (2006, p. 323), “as reformas no legislativo, a atuação do executivo, do judiciário e até o comportamento do particular devem obediência e respeito aos direitos fundamentais”.

Dentre outras, duas das principais características principiológicas dos direitos fundamentais são a sua interpretação aberta e ampliativa e sua máxima força irradiadora.

Para Gregório Assagra de Almeida (2006, p. 323), a interpretação aberta e ampliativa:

[...] possui dupla dimensão: *uma*, no sentido de que cada direito fundamental, em si, merece interpretação aberta e flexível, sempre ampliativa; outra, presente inclusive no § 2º, do art. 5º, da CF/88, confere abertura à própria Constituição como Lei Fundamental, no sentido de que o rol dos direitos fundamentais não é exaustivo, constituindo-se em rol aberto do tipo incorporativo.

Prossegue o doutrinador afirmando que (2006, p. 323)

[...] outra característica principiológica dos direitos fundamentais, que se constitui como de extrema relevância, é a da máxima força irradiadora e condutora do sistema jurídico e do comportamento dos operadores jurídicos em geral e dos particulares.

Desta feita, conclui Gregório Assagra de Almeida que (2006, p. 310)

Direitos Fundamentais são todos os direitos, individuais ou coletivos, previstos expressa ou implicitamente em determinada ordem jurídica e que representam os valores maiores nas conquistas históricas dos indivíduos e das coletividades, os quais giram em torno de um núcleo fundante do próprio Estado Democrático de Direito, que é justamente o direito à vida e à sua existência com dignidade.

E segue ensinando que (2006, p. 291)

[...] é com base na teoria dos direitos constitucionais fundamentais, consagrada expressa ou implicitamente em determinada ordem jurídica, que devem ser construídos os modelos explicativos, vinculatórios da conduta do legislador, do administrador, do juiz e até mesmo do particular, apesar de nesta última hipótese haver discussão doutrinária e jurisprudencial, principalmente no *Direito Comparado*.

Assim, conforme Sampaio (2003, p. 91),

Direitos Fundamentais não são apenas *direitos* no sentido jusprivatista. São vinculações, mandados objetivos referidos a aspirações, necessidades e interesses humanos que se adscvem ora como nítidos dispositivos de direitos subjetivos, ora como enunciados de princípios e tarefas estatais (e às vezes individuais e sociais) de hierarquia constitucional,

e que têm como uma de suas marcadas características a interdependência entre estes direitos fundamentais, pois, conforme Almeida (2006, p. 291), “apesar da autonomia conferida a cada um, há pontos de intersecções entre eles, objetivando o alcance das finalidades para as quais eles existem”.

A solução encontrada pelo STJ é a conformação dos direitos fundamentais à propriedade privada e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, aplicando-se ao caso uma interpretação biocentrista do direito, ao condicionar o exercício do direito de retificação do registro imobiliário – de cunho individual no caso em tela, de aumento da área lançada no Cartório de Imóveis – ao cumprimento da exigência da averbação da área de reserva legal – de feição notadamente de direito coletivo, pois garante a proteção da área reservada de mata.

No entanto, parece-nos que em sua aplicação prática a decisão pode gerar dúvidas, eis que se o registro imobiliário informa que a área é de 35.40 hectares, a medição efetuada pelos autores recorridos atesta que a área real é de 347 hectares. Como, segundo o STJ, a averbação da reserva legal é condição para a retificação do registro, devendo ser realizada antes deste, surge um impasse: se os proprietários averbarem a reserva legal de *20% sobre a área registrada*, ela não será mais que 2% (dois por cento) do total real da fazenda; ao contrário, se averbarem a reserva legal – sempre antes de retificarem a área no Cartório de Imóveis, por exigência do *decisum* – de *20% sobre a área real*, a parcela de reserva legal será maior que o total da área registrada, razão pela qual o titular do cartório imobiliário não poderá averbar tal ato.

4. Conclusão

Vimos, sem a profundidade que o tema merece, um louvável exemplo de boa compatibilização entre o exercício do direito de propriedade, de cunho mais individual, com o direito ao meio ambiente equilibrado, eminentemente coletivo.

A decisão do Superior Tribunal de Justiça, como proferida, não afasta a possibilidade de exercício do direito do proprietário de retificar a área do imóvel no cartório de registro imobiliário, mas sim condiciona o exercício desta prática ao cumprimento prévio de exigências legais que protegem direitos metaindividuais constitucionalmente garantidos.

Desta feita, a decisão comentada, de vincular qualquer modificação na matrícula do imóvel à averbação da reserva legal no cartório imobiliário, parece-nos ajustada com a melhor e mais moderna doutrina.

No entanto, também nos parece que faltou à decisão aclarar como e em qual tamanho a área de reserva legal deveria ter sido anteriormente averbada para que a retificação do registro imobiliário pudesse ser operada.

5. Referências

ALMEIDA, Gregório Assagra de. *Direito coletivo brasileiro: autonomia metodológica e superação da summa divisio* direito público e direito privado pela *summa divisio* constitucionalizada e relativizada direito coletivo e direito individual. 2006. 842 f. Tese (Doutorado em Direito das Relações Sociais) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo.

ANTUNES, Paulo de Bessa. Poder judiciário e reserva legal: análise de recentes decisões do Superior Tribunal de Justiça. *Revista de Direito Ambiental*, São Paulo, v. 21, n. 6, p. 103-131, jan./mar. 2001.

_____. *Estaria revogado o artigo 2º do Código Florestal?* Disponível em <<http://paulobessa.rcambiental.com.br/2009/10/estaria-revogado-o-artigo-2%C2%BA-do-codigo-florestal/>>. Acesso em 15 nov. 09.

BARACHO JÚNIOR, José Alfredo de Oliveira. *Responsabilidade civil por dano ao meio ambiente*. Belo Horizonte: Del Rey, 2000.

BENJAMIN, Antônio Herman. Desapropriação, reserva florestal legal e áreas de preservação permanente. In: FIGUEIREDO, Guilherme José Purvin de (Org.). *Temas de direito ambiental e urbanístico*. São Paulo: IBAP, 1998.

BRANDÃO, Júlio Cezar Lima. Aspectos jurídicos das florestas de preservação permanente e das reservas legais: proteção ambiental e propriedade. *Revista de Direito Ambiental*, São Paulo, v. 6, n. 22, p. 114-146, abr./jun. 2001.

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. *Diário Oficial da União*, Brasília, 5 out. 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm>. Acesso em: 25 fev. 2008.

_____. Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965. Institui o novo Código Florestal. *Diário Oficial da União*, Brasília, 16 set. 1965. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4771.htm>. Acesso em: 14 nov. 2009.

_____. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, 31 dez. 1973. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6015compilada.htm>. Acesso em: 14 nov. 2009.

_____. Lei nº 11.284, de 2 de março de 2006. Dispõe sobre a gestão de florestas públicas para a produção sustentável; institui, na estrutura do Ministério do Meio Ambiente, o Serviço Florestal Brasileiro - SFB; cria o Fundo Nacional de Desenvolvimento Florestal - FNDf; altera as Leis nºs 10.683, de 28 de maio de 2003, 5.868, de 12 de dezembro de 1972, 9.605, de 12 de fevereiro de 1998, 4.771, de 15 de setembro de 1965, 6.938, de 31 de agosto de 1981, e 6.015, de 31 de

dezembro de 1973; e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, 3 mar. 2006. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/CCIVIL/_Ato2004-2006/2006/ Lei/L11284.htm](http://www.planalto.gov.br/CCIVIL/_Ato2004-2006/2006/Lei/L11284.htm)>. Acesso em: 14 nov. 2009.

LEITE, Eduardo de Oliveira. *A monografia jurídica*. Porto Alegre: Fabris, 1987.

SAMPAIO, José Adércio Leite. Constituição e meio ambiente na perspectiva do direito constitucional comparado. In: SAMPAIO, José Adércio Leite; WOLD, Chris; NARDY, Afrânio. *Princípios de direito ambiental na dimensão internacional e comparada*. Belo Horizonte: Del Rey, 2003.