

PONTÍFICA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO

REFLEXÕES SOBRE A COMPENSAÇÃO DE RESERVA LEGAL
MEDIANTE INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO AMBIENTAL

ANDRÉ MARCHESIN

SÃO PAULO – SP

2016

ANDRÉ MARCHESIN

REFLEXÕES SOBRE A COMPENSAÇÃO DE RESERVA LEGAL
MEDIANTE INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO AMBIENTAL

Monografia apresentada ao Programa de Pós-Graduação *lato sensu* da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, como requisito parcial para obtenção de título de especialista em Direito Ambiental e Gestão Estratégica da Sustentabilidade.

SÃO PAULO – SP

2016

MARCHESIN, André

Reflexões sobre a compensação de Reserva Legal mediante instituição de servidão ambiental / André Marchesin.

São Paulo, 2016.

77 f; 29,7 cm

Monografia de Conclusão de Curso (Pós-Graduação *Lato Sensu* em Direito Ambiental e Gestão Estratégica da Sustentabilidade) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2016.

Bibliografia: f. 73-77

1. Novo Código Florestal. 2. Reserva Legal. 3. Compensação. 4. Servidão Ambiental.

Este trabalho é dedicado para minha mãe, Rosa Helena, por ser minha eterna fonte de inspiração e motivação; minha amada Mariana, por todo seu amor e compreensão, e em retribuição às infindáveis horas subtraídas de seu convívio para a elaboração deste trabalho; ao meu amigo e parceiro de trabalho, Bruno, pelas acaloradas e fundamentais discussões jurídicas e acadêmicas; e para minha orientadora Dra. Erika Bechara, por seus valiosos ensinamentos desde a graduação, e por ser minha maior referência no Direito Ambiental.

ANDRÉ MARCHESIN

REFLEXÕES SOBRE A COMPENSAÇÃO DE RESERVA LEGAL
MEDIANTE INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO AMBIENTAL

Monografia apresentada ao Programa de Pós-Graduação *lato sensu* da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, como requisito parcial para obtenção de título de especialista em Direito Ambiental e Gestão Estratégica da Sustentabilidade.

Nota: _____

BANCA EXAMINADORA

Orientadora: Dr.^a. Erika Bechara

Indicado Externo: _____

Indicado da Faculdade: _____

São Paulo, SP, ____ de _____ de _____

RESUMO

Esta monografia trata das principais questões teóricas e práticas envolvendo a regularização ambiental de imóveis rurais, em especial da Área de Reserva Legal, conforme previsto na Lei nº 12.651/2012 (“Novo Código Florestal”). Esta análise aprofunda-se na essência dessa obrigação florestal, apresentando suas principais características e regras, especialmente para a regularização indireta mediante compensação ecológica que é feita além do perímetro do imóvel devedor dessa obrigação ambiental. Nesse contexto, são analisadas as principais características e desdobramentos práticos decorrentes da utilização do instituto da servidão ambiental.

Palavras-chaves: 1. Novo Código Florestal. 2. Reserva Legal. 3. Compensação. 4. Servidão Ambiental.

ABSTRACT

This paper describes the main theoretical and practical issues involving rural properties in Brazil according to the Forestry Code (Federal Law No. 12,651/2012), specifically regarding the Forestry Legal Reserve and its mechanisms of compensation. Our analysis also considered the most relevant forestry obligations, which includes the main characteristics, rules and practical issues regarding Conservation Easement, a practice that allows landowners to have their Forestry Legal Reserve outside the boundaries of their properties.

Keywords: 1. Forestry Code. 2. Forestry Legal Reserve. 3. Compensation. 4. Conservation Easement

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	8
2. A FUNDAMENTAÇÃO CONSTITUCIONAL E PRINCIPIOLÓGICA ENVOLVENDO A PROTEÇÃO E A PRESERVAÇÃO DOS RECURSOS FLORESTAIS E O DIREITO DE PROPRIEDADE.....	9
3. A LEI Nº 12.651/2012: O NOVO CÓDIGO FLORESTAL.....	13
4. A RESERVA LEGAL.....	15
4.1. Origem, previsão legal e finalidade.....	15
4.2. O conceito de imóvel rural para fins de cumprimento de obrigações ambientais do Novo Código Florestal	19
4.3. A delimitação da Reserva Legal: localização do bioma onde está inserido o imóvel rural	22
4.4. O registro da Reserva Legal Florestal no Cadastro Ambiental Rural	24
4.5. As principais distinções entre Reserva Legal e as Áreas de Preservação Permanente no Novo Código Florestal	27
4.6. Os mecanismos de compensação da Reserva Legal Florestal.....	29
5. A COMPENSAÇÃO DA RESERVA LEGAL MEDIANTE A INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO AMBIENTAL	35
5.1. Conceito, previsão legal e a natureza jurídica da servidão ambiental.....	35
5.2. A instituição da servidão ambiental como reflexo da vontade das partes e sua publicidade perante o Serviço de Registro de Imóveis	44
5.4. Restrições legais e convencionais de uso e exploração econômica do imóvel serviente onde é instituída a servidão ambiental.....	49
5.5. A especialização da servidão ambiental.....	52
5.6. A servidão ambiental como instrumento tutela dos recursos ambientais.....	58
5.7. Direitos e obrigações decorrentes da instituição da servidão ambiental e a oponibilidade quanto ao cumprimento das obrigações e deveres legais e convencionais	60
5.8. Prazo de duração da compensação da área de Reserva Legal mediante a instituição da servidão ambiental.....	61
5.9. Transferência da servidão ambiental para compensação da Reserva Legal e a obrigações do detentor da servidão ambiental	62
6. CONCLUSÃO	70
7. BIBLIOGRAFIA.....	72

1. INTRODUÇÃO

A Lei nº 12.651/2012, também conhecida como o Novo Código Florestal, causou grande impacto quanto ao modo de cumprimento das obrigações ambientais de imóveis rurais, especialmente da Reserva Legal e pelas possibilidades de regularização ambiental fora do imóvel devedor da obrigação ambiental.

Nesse contexto, o objeto do presente estudo visa analisar e comentar os artigos do Novo Código Florestal que acrescentaram novas regras para o instituto da servidão ambiental, bem como as regras já consolidadas na Lei nº 6.938/1981, que dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente.

Para melhor entendimento da matéria, o presente estudo tratará das principais características legais envolvendo a Reserva Legal. Inicialmente, no primeiro capítulo, procura-se demonstrar a relação entre o instituto da Reserva Legal e as normas constitucionais responsáveis por sua evolução e consolidação no Direito Ambiental Brasileiro.

No segundo capítulo, aborda-se a abrangência da Lei nº 12.651/2012 para tratar de questões florestais e seu papel como principal texto normativo as questões florestais.

No terceiro capítulo, delineiam-se as principais características da Reserva Legal, especialmente aquelas que repercutem para a identificação do passivo ambiental do imóvel no que tange a Reserva Legal, quais imóveis estão sujeito ao cumprimento de tais obrigações e como será cumprida a referida obrigação ambiental, notadamente para que sejam atendidos os requisitos para a compensação de Reserva Legal mediante a instituição de servidão ambiental.

Encerra-se o presente estudo com a análise das principais regras envolvendo a servidão ambiental, abordando-se desde sua essência normativa, natureza jurídica e sua correlação com o Direito Civil e o Direito Administrativo, as diferenças para com o instituto da servidão florestal, os requisitos legais anteriores e posteriores ao momento em que é instituída a servidão ambiental, a operacionalização da servidão ambiental perante o Cartório de Registro de Imóveis, a figura do detentor da servidão ambiental, dentre outras questões.

2. A FUNDAMENTAÇÃO CONSTITUCIONAL E PRINCIPIOLÓGICA ENVOLVENDO A PROTEÇÃO E A PRESERVAÇÃO DOS RECURSOS FLORESTAIS E O DIREITO DE PROPRIEDADE

A defesa do meio ambiente é um dos principais elementos da ordem econômica constitucional ¹, de modo que o princípio da função ecológica da propriedade assume especial assento no ordenamento jurídico brasileiro, estando mais densificado, com maior expressividade no art. 186, II, da Constituição Federal, mas também abrigado no art. 5º, parágrafo único, da Lei nº 6.938/1981 (“as atividades empresariais públicas ou privadas serão exercidas em consonância com as diretrizes da Política Nacional do Meio Ambiente”)².

O Código Civil segue a orientação constitucional, protegendo a propriedade privada, mas fixando como pressuposto intrínseco para sua existência, o respeito ao meio ambiente, à biodiversidade e aos processos ecológicos essenciais, a teor do previsto no art. 1.228, §1º, que assim dispõe: “direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais, de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas”.

A Constituição Federal de 1988 apresenta os contornos envolvendo a função social da propriedade, conforme preconiza o art. 186:

A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

- I – aproveitamento racional e adequado;
- II – utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;
- III – observância das disposições que regulam as relações de trabalho;

¹ O art. 170, VI, da Constituição Federal dispõe que: “art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: [...] VI - defesa do meio ambiente, inclusive mediante tratamento diferenciado conforme o impacto ambiental dos produtos e serviços e de seus processos de elaboração e prestação”.

² BENJAMIN, Antonio Herman. Função ecológica da propriedade, limitações administrativas e o papel do juiz na proteção das florestas. **A contemporaneidade do pensamento de Victor Nunes Leal**. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 79-133.

IV – exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Observa-se que a função da propriedade tornou-se questão de grande importância para nosso ordenamento jurídico. Com efeito, torna-se cada vez mais forte o sentido social da propriedade, transformando-se em fator de progresso, de desenvolvimento e de bem-estar de todos³. Nesse contexto, Édis Milaré leciona que:

Em conformidade com isso, a nova lei civil brasileira acabou por contemplar a função ambiental como elemento marcante do direito de propriedade, ao prescrever que tal direito deve ser exercitado em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas⁴.

O artigo 225 da Constituição Federal, agora sob a ótica do Direito Ambiental, é uma clara extensão ao artigo 186, II, quando mostra a necessidade de definição objetiva do conteúdo de função social, principalmente quando utiliza a expressão “na forma da lei”. Vejamos:

Art. 225. 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.

§ 1º Para assegurar a efetividade desse direito, incumbe ao Poder Público:

I - preservar e restaurar os processos ecológicos essenciais e prover o manejo ecológico das espécies e ecossistemas;

II - preservar a diversidade e a integridade do patrimônio genético do País e fiscalizar as entidades dedicadas à pesquisa e manipulação de material genético;

III - definir, em todas as unidades da Federação, espaços territoriais e seus componentes a serem especialmente protegidos, sendo a alteração e a supressão permitidas somente **através de lei**, vedada qualquer utilização que comprometa a integridade dos atributos que justifiquem sua proteção;

IV - exigir, **na forma da lei**, para instalação de obra ou atividade potencialmente causadora de significativa degradação do meio ambiente, estudo prévio de impacto ambiental, a que se dará publicidade;

V - controlar a produção, a comercialização e o emprego de técnicas, métodos e substâncias que comportem risco para a vida, a qualidade de vida e o meio ambiente;

³ Segundo Annelise Monteiro Steigleder, da mesma forma que é conferido um direito subjetivo individual para o proprietário reclamar a garantia da relação da propriedade, é atribuído ao Estado e à coletividade o direito subjetivo público para exigir do sujeito proprietário a realização de determinadas ações, afim de que a relação de uma propriedade mantenha sua validade no mundo jurídico. O direito de propriedade deixa de ser, então, exclusivamente um direito-garantia do proprietário e torna um direito-garantia da sociedade.

STEIGLEDER, Annelise Monteiro. **Responsabilidade civil ambiental**. As dimensões do dano ambiental no direito brasileiro. 2ª edição. Porto Alegre: Editora Livraria do Advogado, 2011. p. 61-62.

⁴ MILARÉ, Édis. **Direito do ambiente**. 3.ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004. p. 146-147.

VI - promover a educação ambiental em todos os níveis de ensino e a conscientização pública para a preservação do meio ambiente;

VII - proteger a fauna e a flora, vedadas, **na forma da lei**, as práticas que coloquem em risco sua função ecológica, provoquem a extinção de espécies ou submetam os animais a crueldade.

§ 2º Aquele que explorar recursos minerais fica obrigado a recuperar o meio ambiente degradado, de acordo com solução técnica exigida pelo órgão público competente, **na forma da lei**.

§ 3º As condutas e atividades consideradas lesivas ao meio ambiente sujeitarão os infratores, pessoas físicas ou jurídicas, a sanções penais e administrativas, independentemente da obrigação de reparar os danos causados.

§ 4º A Floresta Amazônica brasileira, a Mata Atlântica, a Serra do Mar, o Pantanal Mato-Grossense e a Zona Costeira são patrimônio nacional, e sua utilização far-se-á, **na forma da lei**, dentro de condições que assegurem a preservação do meio ambiente, inclusive quanto ao uso dos recursos naturais.

§ 5º São indisponíveis as terras devolutas ou arrecadadas pelos Estados, por ações discriminatórias, necessárias à proteção dos ecossistemas naturais.

§ 6º As usinas que operem com reator nuclear deverão ter sua localização **definida em lei federal**, sem o que não poderão ser instaladas. (grifo nosso)

Fica claro que em todos os momentos em que a lei cria uma limitação para a propriedade, menciona-se a expressão “na forma da lei”, de modo que critérios e graus de exigência que reflitam no direito de propriedade, conforme previsto no artigo 186, deverão ser feitos por meio de lei, em respeito ao princípio da legalidade. Em outras palavras, a Constituição Federal incumbe ao legislador pátrio definir a limitação da propriedade, mediante diplomas legais que versarão, por exemplo, sobre os aspectos florestais (Lei nº 12.651/2012: Novo Código Florestal), dentre outros temas relevantes para o exercício do direito de propriedade.

As regulamentações com reflexos no direito de propriedade visam o pleno aproveitamento racional e adequado da propriedade, cuja essência reside no paradigma do desenvolvimento sustentável, assegurando, assim, as garantias inerentes à função social e individual da propriedade, integrando-as. Com efeito, a legislação ambiental visa assegurar que a utilização dos recursos naturais seja feita de forma adequada, de modo que sejam mantidos e explorados racionalmente, sempre observando o filtro constitucional, que não poderá ser ignorado, por ser incompatível com a visão de “terra arrasada” do direito de propriedade clássico e central ao sistema do *laissez-faire*⁵.

⁵ BENJAMIN, Antonio Herman V. **Hermenêutica do novo Código Florestal**. In: Revista de Direito Ambiental. Ano 19. Número 73. Jan/Mar. 2014. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. p.22

Do ponto de vista histórico, o embrião da função ambiental da propriedade já aparecia no Código Florestal de 1965 (Lei nº 4.771/1965), revogada recentemente pela Lei nº 12.651/2012 (o Novo Código Florestal), ao assinalar em seu artigo 1º, que as “as florestas existentes no território nacional e as demais formas de vegetação, reconhecidas de utilidade às terras que revestem, são bens de interesse comum a todos os habitantes do País, exercendo-se os direitos de propriedade com as limitações que a legislação em geral e especialmente esta Lei estabelecem”⁶.

⁶ SARLET, Ingo Wolfgang. **Princípios do direito ambiental**. São Paulo: Saraiva, 2014. p. 108

3. A LEI Nº 12.651/2012: O NOVO CÓDIGO FLORESTAL

Em 28 de maio de 2012 foi publicada a Lei nº 12.651/2012, que dispõe sobre a proteção da vegetação nativa⁷, a qual passou a ser denominada pela doutrina como o “Novo Código Florestal” ou “Lei Florestal Brasileira”⁸. O Novo Código Florestal expressamente revogou a Lei nº 4.771/1965, introduzindo diversas alterações no sistema de proteção dos recursos florestais. Alguns dispositivos do projeto de lei foram vetados, ocasionando a edição da Medida Provisória nº 571/2012, posteriormente convertida na Lei nº 12.727/2012.

O Novo Código Florestal estabelece normas gerais para a proteção e do uso sustentável das florestas e demais formas de vegetação nativa em harmonia com a promoção do desenvolvimento sustentável. Trata-se, pois, de regra especial que traz limitações específicas para o direito de propriedade sob a ótica individualista de uso e exploração.

Cumprir lembrar que o legislador apenas se referiu ao Novo Código Florestal como sendo a lei que “dispõe sobre a proteção da vegetação nativa”, sem fazer prever qualquer denominação própria em seu texto, tal como ocorreu com o Decreto nº 23.793/1934 e a Lei nº 4.771/1965. Porém, a falta de denominação expressa no corpo legal não desnaturou a relevância da Lei nº 12.651/2012, já que cumpre papel fundamental no que tange a codificação do direito florestal brasileiro. Conseqüentemente, a Lei nº 12.651/2012 é, de fato, um “Novo Código” por ser norma geral e especial vigente para a proteção dos recursos florestais, estando correta a denominação “Novo Código Florestal”.

⁷ Antonio Harman V. Benjamin esclarece que: “há precedente do STJ que deixam muito claro que o Código Florestal anterior (e o atual, na mesma linha e, agora, de forma até mais explícita) salvaguarda não apenas as formações florestais *stricto sensu*, como, igualmente, com idêntico rigor, as demais forma de vegetação nativa. Vale dizer, o *espaço ecológico* em que recai o Código vai da densa floresta amazônica à vegetação rasteira das bordas do mar, da mata rala e retorcida do Cerrado e da Caatinga aos campos de altitude – por exemplo, os encontrados no Rio Grande do Sul, cujas gramíneas, às vezes endêmicas raras, não passam, ao olhar do leigo, de “grama” vulgar que, como tal, é perfeitamente fungível, ou seja, substituível por espécies exóticas e invasoras, como o capim braquiária (*Brachiaria decumbens*)”. BENJAMIN, Antonio Herman V. **Hermenêutica do novo Código Florestal**. In: Revista de Direito Ambiental. Ano 19. Número 73. Jan/Mar. 2014. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. p.18

⁸ Paulo Affonso Leme Machado denominou a Lei nº 12.651/2012 de “Lei Florestal Brasileira” em sua obra: **Direito ambiental brasileiro**. 21. ed. São Paulo: Malheiros, 2013. p. 866

Na lição de Celso Antonio Pacheco Fiorillo, a codificação da legislação ambiental por meio de um Código Florestal é responsável por estabelecer um “ piso mínimo ” quanto à tutela dos recursos florestais, de modo que caberá aos demais entes políticos legislarem complementar e suplementarmente naquilo que for de sua competência⁹.

Em síntese, o Novo Código Florestal abrange a proteção das florestas existentes no território nacional e das demais formas de vegetação nativa, todas reconhecidas de utilidade às terras que revestem, como bens de interesse comum de todos os habitantes do país, excluindo de proteção as formas de vegetação não nativa¹⁰.

A Lei nº 12.651/2012 ainda foi responsável por alterar a Lei nº 6.938/1981, que “ dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, e dá outras providências ”, a Lei nº 9.393/1996, que “ dispõe sobre o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, sobre pagamento da dívida representada por Títulos da Dívida Agrária, e dá outras providências ”, a Lei nº 11.428/2006, que “ dispõe sobre a utilização e proteção da vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica, dá outras providências ”, além de expressamente tornar sem efeito o Código Florestal de 1965 (Lei nº 4.771/1965) e a Lei nº 7.754/1989, que estabelecia “ medidas para proteção das florestas existentes nas nascentes dos rios ”, e a Medida Provisória nº 2.166-67/2001, que alterava dispositivos do antigo Código Florestal e da legislação que tratava sobre o ITR.

⁹ FIORILLO, Celso Antonio Pacheco. **Curso de direito ambiental brasileiro**. 11.ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 231-232

¹⁰ IGLESIAS, Patrícia. **Direito Ambiental**. 2.ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. p. 67

4. A RESERVA LEGAL

4.1. Origem, previsão legal e finalidade

Pelo sistema jurídico brasileiro, a Reserva Legal é um dos elementos essenciais que constituem a propriedade e a posse rural, sendo equiparada às obrigações reais, já que recai diretamente sobre o imóvel, obrigando seu detentor a cumprir com essa obrigação, independentemente de sua pessoa ou da forma pela qual tenha adquirido a propriedade, justamente por ser uma obrigação ligada ao bem e que permanecerá ligada a ele enquanto perdurar sua condição rural, ou enquanto perdurar as condições de existência do imóvel¹¹.

A revogada Lei nº 4.771/1965, quando das alterações operadas pela Medida Provisória nº 2.166-67/2001, apresentou o primeiro conceito legal de Reserva Legal na legislação ambiental brasileira, ao estabelecer a Reserva Legal como sendo a área necessária ao uso sustentável de recursos naturais, conservação e reabilitação dos processos ecológicos, à conservação da biodiversidade e para o abrigo e proteção da fauna e flora nativas¹². O antigo Código Florestal ainda estabelecia que, em regra, a Reserva Legal estaria localizada fora da Área de Preservação Permanente da propriedade ou posse rural, ainda sob a perspectiva de que tais áreas teriam finalidades distintas.

O Novo Código Florestal, por sua vez, abarcou o conceito da legislação anterior, dando contornos mais específicos e técnicos para a Reserva Legal. A grande alteração para essa área especialmente protegida é a possibilidade de utilização das Áreas de Preservação Permanente para a constituição da Reserva Legal. Vejamos o conceito legal do instituto previsto na Lei nº 12.651/2012:

Art. 3º. Para efeitos desta Lei, entende-se por:

(...)

¹¹ O Código Civil dispõe: “Art. 1.275. Além das causas consideradas neste Código, perde-se a propriedade: I - por alienação; II - pela renúncia; III - por abandono; IV - por perecimento da coisa; V - por desapropriação. Parágrafo único. Nos casos dos incisos I e II, os efeitos da perda da propriedade imóvel serão subordinados ao registro do título transmissivo ou do ato renunciativo no Registro de Imóveis.

¹² Vide art. 1º, III, da Lei nº 4.771/1965, revogada pela Lei nº 12.651/2012.

III – Reserva Legal: área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, delimitada nos termos do art. 12, com a função de assegurar o uso econômico de modo sustentável dos recursos naturais do imóvel rural, 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.

Paulo de Bessa Antunes analisa as principais características da Reserva Legal, de modo a apresentar um conceito que transcende a legislação ambiental vigente e denota sua importância para a preservação e conservação dos recursos florestais. Vejamos:

A Reserva Florestal Legal é um elemento importante da propriedade florestal, que é constituído por uma área, cujo percentual da propriedade total é definido em lei, variando conforme as peculiares condições ecológicas, em cada uma das regiões geopolíticas do país e que não pode ser utilizada economicamente de forma tradicional, isto é, destinar-se à produção de madeira ou de outro *comodity* que dependia da derrubada das árvores em pé. (...) A área destinada à RFL depende da região geográfica do país e do bioma nos quais esteja inserida a propriedade florestal em questão¹³.

A origem da Reserva Legal está intimamente relacionada aos impactos negativos decorrentes da degradação ambiental, especialmente em razão do intenso desmatamento, que, por sua vez, contribuiu para a degradação da qualidade ambiental, empobrecimento dos solos agrícolas e redução dos padrões de diversidade. Diante desse cenário, a Reserva Legal surgiu para coexistir nas paisagens e assegurar a sustentabilidade biológica e ecológica por longo prazo¹⁴.

Evidente que a Reserva Legal é uma das formas encontradas pelo legislador para brevar diversos fatores de perturbação ambiental, em geral todos fruto de uma mentalidade inconsequente de que os recursos naturais são inesgotáveis¹⁵. Diante dessas circunstâncias, a Reserva Legal revela ser medida legal de importante repercussão ambiental por garantir o equilíbrio ecológico e a preservação da biodiversidade¹⁶.

Diante da imperiosa necessidade de que seja resguardado o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, principalmente por meio da criação de mecanismo de preservação, conservação e recuperação dos recursos naturais, Arnaldo Rizzardo relembra que a “preocupação na preservação de áreas no estado primitivo é antiga, revelando a história que

¹³ ANTUNES, Paulo de Bessa. **Direito Ambiental**. 14.ed. São Paulo: Atlas, 2012. p. 625

¹⁴ J.A.A. Silva, A.D.Nobre, C.V. Manzatto, C.A. Joly, R.R. Rodrigues, L.A. Skorupa, C.A. Nobre, S. Ahrens, P. H. May, T.D.A. Sá, M.C. Cuna e E.L. Rech Filho, **O Código Florestal e a Ciência: Contribuições para o Diálogo**. São Paulo, Sociedade Brasileira para o Progresso da Ciência – SBPC e Acadmeia Brasileira de Ciência – ABC, 2011. p. 124.

¹⁵ **Curso de direito agrário**. p. 252

¹⁶ NUSDEO, Ana Maria de Oliveira. **Servidão florestal para fins de compensação de Reserva Leal: Instrumento de incentivo à proteção florestal?**. In: Congresso Internacional de Direito Ambiental. Meio Ambiente e Acesso à Justiça: Flora, Reserva Legal e APP. Coordenação: BENJAMIN, Antonio Herman; LECEY, Eládio; e CAPPELLI, Silvia. Vol.1. São Paulo: Imprensa Oficial do Estado de São Paulo, 2007. p. 69

José Bonifácio de Andrada e Silva, o Patriarca da Independência, já propunha uma legislação sobre terras com determinação de que, todas as vendas a serem realizadas e sesmarias que se dessem, se inserisse a condição de que os donos e sesmeiros deixassem, para matos e arvoredos, a sexta parte do terreno, que nunca poderia ser derrubada e queimada sem que fizesse nova plantação de bosques. Entretanto, apesar de toda a evolução das civilizações e da conscientização cultural sobre a preservação, a legislação tem revelado um caráter meramente simbólico, ficando “apenas no papel”, tamanho o desrespeito através do desmatamento, isto é, da degradação. O tão proclamado incentivo ao agronegócio conduz a dizimar as florestas, num encaminhamento lento, mas inexorável à desertificação das terras, como está ocorrendo com o norte da África, região que, ao mesmo tempo do império romano, era uma fértil região de grande produção de trigo”.

O Código Florestal de 1934 não previa expressamente a Reserva Legal, porém trouxe contornos históricos de grande relevância para a posterior criação da Reserva Legal até chegarmos a sua concepção atual. O Decreto de 1934 apresentou os primeiros contornos da Reserva Legal, quando apresentou a seguinte regra visando a preservação de recursos florestas: “nenhum proprietário de terras cobertas de matas poderá abater mais de três quartas partes da vegetação existente”¹⁷. Essa concepção de espaço protegido buscava assegurar a reserva florestal para exploração madeireira. Com esse intuito, foi estabelecida a floresta de rendimento, cuja área representava 25% do imóvel, excluída a parte incidente da floresta protetora.

As alterações legislativas feitas pelo antigo Código Florestal de 1965 e pelo Novo Código Florestal consagram o instituto da Reserva Legal e revelam sua importância para a preservação, conservação e recuperação do meio ambiente e como sua constituição e proteção está intimamente ligada às finalidades ambientais contidas em dispositivos constitucionais. Sob esse prisma, Paulo Affonso Leme Machado conclui que a concepção jurídica da Reserva Legal revela sua obediência ao princípio constitucional de que a propriedade atenderá à sua função social, nos termos do art. 5.º, XXIII, da Constituição Federal. Sem prejuízo dos mandamentos da Constituição Federal sobre matéria ambiental, o Código Civil¹⁸ reforçou a necessidade de que a propriedade cumpra com sua finalidade socioambiental, na medida em

¹⁷ Vide art. 23 do revogado Decreto nº 23.793/1934.

¹⁸ conforme previsão contida no art. 1.228, §1.º.

que deverá atender às suas funções econômicas e ecológicas de preservação da flora, fauna, das belezas naturais e do equilíbrio ecológico¹⁹.

Sobre um hipotético conflito entre o direito de propriedade e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado em razão da consagração da Reserva Legal no direito florestal brasileiro, Davi A. Barrichello esclarece que a criação da Reserva Legal não estimulou a perda do direito de propriedade, tampouco a possibilidade de aproveitamento de seus recursos florestais. O que se buscou na realidade, quando da criação da Reserva Legal, é a preservação do meio ambiente, o que, por sua vez, também irá beneficiar o proprietário rural e seus sucessores²⁰.

A Reserva Legal caracteriza-se por ser necessária e indispensável para o uso sustentável dos recursos naturais. Estes, por sua vez, podem ser analisados a partir de sua finalidade e constituição, que são:

a) assegurar a reprodução continuada dos atributos ecológicos da área explorada, tanto em seus aspectos de flora como de fauna. É sustentável o uso que não subtraia das gerações futuras o desfrute da flora e da fauna, em níveis compatíveis com a utilização presente;

b) os recursos naturais são os elementos da flora e da fauna utilizáveis economicamente como fatores essenciais para o ciclo produtivo de riquezas e sem os quais a atividade econômica não pode ser desenvolvida.²¹

Feitos esses esclarecimentos sobre a Reserva Legal, observa-se que a sistemática da legislação florestal, especialmente aquela decorrente da Lei nº 12.651/2012, assim como ocorria quando da vigência da Lei nº 4.771/1965, é determinar a proteção de parcela do meio ambiente inserido em imóvel rural. Logo, a constituição da Reserva Legal é um meio relevante para contribuir para com a delimitação e a proteção de espaços protegidos, tal como ocorre como a Área de Preservação Permanente e as Unidades de Conservação²².

Diante do relevante papel da Reserva Legal, surgiram expressões equivalentes para o conceito, de modo que cumpre elencar as principais terminologias consagradas na doutrina. Paulo Affonso Leme Machado, por exemplo, utiliza o termo *Reserva Legal*

¹⁹ Paulo Affonso Leme Machado. **Curso de direito ambiental brasileiro**, p. 905

²⁰ Davi A. Barrichello. **A Reserva Legal Florestal na propriedade rural**, dissertação apresentada para obtenção do título de Mestre em Direito, Programa do Curso de Mestrado da Faculdade de Direito da Universidade Metodista de Piracicaba (Orientador: Prof. Paulo Affonso Leme Machado), Piracicaba/SP, 18.02.2006.

²¹ ANTUNES, Paulo de Bessa. **Direito ambiental**, p. 626

²² GRANZIERA, Maria Luiza Machado. **Direito Ambiental**, p. 354

*Florestal*²³. Édis Milaré utiliza o termo *Reserva Florestal Legal*²⁴ como equivalente. Vladimir Garcia Magalhães, por sua vez, propôs a utilização do termo *Reserva de Biodiversidade*²⁵.

Para fins didáticos, utilizaremos a atual nomenclatura legal prevista no Novo Código Florestal: Reserva Legal.

4.2. O conceito de imóvel rural para fins de cumprimento de obrigações ambientais do Novo Código Florestal

Inicialmente, cumpre analisarmos os contornos tradicionais de imóvel constantes na Lei nº 6.015/1973 (“Lei de Registros Públicos”) e no Código Civil, para, em seguida, definirmos o conceito de imóvel que deverá ser observado para fins de cumprimento das obrigações ambientais do Novo Código Florestal.

A Lei de Registros Públicos prevê em seu artigo 176, §1º, I, que cada imóvel terá sua própria matrícula, privilegiando o princípio da unitariedade matricial para distinguir os imóveis. Com isso, a matrícula passa a ser a referência para a identificação do imóvel, por ser a representação da propriedade imobiliária juridicamente constituída. A Lei de Registros Públicos ainda indica que toda inscrição imobiliária deve recair sobre um objeto precisamente individuado, atendendo o princípio da especialidade objetiva e subjetiva.

O Código Civil trouxe uma conceituação genérica e imprecisa de imóvel. Para ela, imóvel por natureza é a terra nua²⁶.

Considerando apenas as características trazidas por esses dois diplomas legais, podemos tecer algumas conclusões sobre o conceito de imóvel sob o ponto de vista cível: a) todo imóvel possui uma única matrícula e toda matrícula se refere a um único imóvel (princípio da unitariedade da matrícula); b) na matrícula deve haver a completa identificação do imóvel, que engloba uma descrição técnica que deve seguir as regras da agrimensura

²³ MACHADO, Paulo Affonso Leme. **Direito ambiental brasileiro**. 15.ed. São Paulo: Malheiros, 2007. P. 755

²⁴ MILARÉ, Édis. **Direito do ambiente**. 5.ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007. p. 699

²⁵ MAGALHÃES, Vladimir Garcia. Reserva Legal. Revista de Direitos Difusos, v. 32 – **Código Florestal: 40 anos**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005. p. 151-152

²⁶ “Art. 79. São bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente.”

(princípio da especialidade objetiva); e c) nas hipóteses legais, essa descrição técnica do imóvel deve cumprir as novas regras do georreferenciamento.

Feitas essas considerações, passaremos a analisar a legislação pertinente para definirmos um conceito de imóvel rural.

A legislação florestal carecia de uma conceituação própria para estabelecer os contornos de imóvel rural. Por muito tempo, empregava-se o conceito de imóvel rural introduzido pela Lei nº 4.504/1964 (“Estatuto da Terra”)²⁷, que assim dispõe:

Art. 4º. Para os efeitos desta Lei, definem-se:

I – Imóvel Rural: o prédio rústico, de área contínua²⁸ qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agro-industrial, que através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada

Verifica-se que o Estatuto da Terra baseia-se no potencial produtivo da terra, considerando a unidade econômica rural englobada por áreas registradas ou de posse com vistas a promover a reforma agrária, nos termos do artigo 2º da Lei nº 4.947/1966.

Sob o ponto de vista teórico, poderíamos delimitar os contornos de imóvel rural por meio de uma análise inversa das características de imóvel urbano. Vale dizer, a partir do conceito de imóvel urbano seria possível chegar à noção de imóvel rural, por exclusão.

A definição legal do conceito de propriedade urbana está prevista no art. 32, §1º, da Lei nº 5.172/1966 (“Código Tributário Nacional” ou “CTN”). O referido artigo referente ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial (IPTU) define imóvel urbano como sendo aquele assim caracterizado conforme previsto em lei municipal e desde que presentes, pelo menos, dois requisitos caracterizadores de melhoramentos a seguir indicados, construídos ou mantidos pelo Poder Público: a) meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais; b) abastecimento de água; c) sistema de esgotos sanitários; d) rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar; e e) escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de três quilômetros do imóvel considerado.

²⁷ Por força do veto presidencial aos artigos 43 e 44 da Lei nº 8.171/1991, o conceito normativo de propriedade rural é buscado no Estatuto da Terra, instituído pela Lei nº 4.504/1964.

²⁸ O termo área contínua significa áreas confrontantes do mesmo detentor, ainda que constituída por diversos registros imobiliários, mas que pertencem ao mesmo detentor, ainda que haja interrupções físicas como estradas, cursos d’água, dentre outros, desde que o tipo de exploração seja o mesmo.

Por outro lado, se considerarmos as disposições legais da Lei nº 9.393/1996, que dispõe sobre o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), concluiríamos que imóvel rural é “a área contínua, formada de uma ou mais parcelas de terras, localizadas na zona rural do município”, a teor do art. 1º, §2º.

Diante dessas relevantes características apresentadas pela legislação tributária, Regina Helena Costa entende que deverá ser considerado imóvel rural aquele situado na zona rural do município, isto é, em área de seu território que não atende aos requisitos legais necessários para sua caracterização como propriedade urbana²⁹.

Sem embargo dessas considerações e disposições colacionadas, faz-se necessário esclarecer que a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal³⁰ e do Superior Tribunal de Justiça³¹ consolidou-se no sentido de que, se o imóvel destinar-se à exploração vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial, ainda que situado na zona urbana do Município, índice o ITR, e não o IPTU. Vale dizer, o critério da localização do imóvel é insuficiente para caracterizar um imóvel como sendo urbano ou rural, pois será necessário observar sua destinação econômica.

Superados essas questões que poderiam dificultar no estabelecimento de um conceito de imóvel rural, o Ministério do Meio Ambiente confirmou o conceito de imóvel rural que deverá ser utilizado para o cumprimento das obrigações previstas no Novo Código Florestal. Nesse sentido, a Instrução Normativa nº 02/2014, que dispõe sobre os procedimentos para a integração, execução e compatibilização do Sistema de Cadastro Ambiental Rural (SICAR) e definiu os procedimentos gerais do Cadastro Ambiental Rural (CAR), consagrou o conceito de imóvel rural introduzido pelo Estatuto da Terra, mas também foi responsável por inovar e ampliar o conceito de imóvel rural.

Com isso, passou-se a considerar imóvel rural não somente aquele que efetivamente exerça uma atividade tipicamente rural como conceituado no Estatuto da Terra, mas também aquele que possa se destinar. Assim, passa a ser levada em consideração a potencialidade rural para fins de enquadramento no conceito. Referido conceito segue o

²⁹ COSTA, Regina Helena. **Curso de direito tributário: Constituição e Código Tributário Nacional**. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 360.

³⁰ RE 102816/RJ. 1ª Turma, Rel. Min. Octavio Gallotti. J. 19.06.1987, DJ 06.11.1987. p. 24.441.

³¹ REsp 492.869-PR, 1ª Turma, Rel. Min. Teori Zavaski, j. 15.02.2005, DJ 07.03.2005. p. 141.

mesmo teor do que foi feito pela Lei nº 8.629/1993³², que dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária.

De fato, a legislação ambiental passou a considerar a exploração extrativista vegetal e a florestal como atividades típicas rurais, ampliando o conceito inicial de imóvel rural previsto no Estatuto da Terra.

No Estado de São Paulo, por exemplo, o Decreto nº 59.261/2013³³, que instituiu o Sistema de Cadastro Ambiental Rural adotou-se conceituação idêntica àquela apresentada pelo Estatuto da Terra.

Pelo exposto, podemos observamos que, de fato, muitas normas jurídicas trazem diversas características que poderiam contribuir para um conceito de imóvel rural, seja por apresentarem um conceito normativo consistente, seja por contraposição de características ou até mesmo por exclusão. Ocorre que as especificidades da legislação ambiental reclamam por um conceito apropriado, especialmente para o cumprimento das obrigações ambientais previstas no Novo Código Florestal. Nesse contexto, não restam dúvidas de que prevalecerá o conceito de imóvel rural como sendo a área de terras contínua formada de domínio de mesmo detentor, podendo estar localizada tanto em zona legalmente definida como rural ou urbana, e conquanto ocorra o efetivo uso econômico rural do imóvel mediante atividades rurais típicas ou possuam potencialidade para exercício de atividades rurais típicas.

4.3. A delimitação da Reserva Legal: localização do bioma onde está inserido o imóvel rural

O Novo Código Florestal estabelece como regra geral que todo imóvel rural deverá adequar-se ambientalmente mediante delimitação de parte do imóvel para constituição

³² Lei nº 8.629/1993: “art. 4º. Para efeitos desta lei, conceituam-se: I – Imóvel Rural: o prédio rústico de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine ou possa se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agro-industrial”.

³³ Decreto nº 59.261/2013 do Estado de São Paulo: “Art.2º. Para os efeitos deste decreto e nos termos da legislação federal que rege a matéria, entende-se por: [...] VII – imóvel rural: o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destine à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada, conforme disposto no artigo 4º da Lei federal nº 4.504, de 30 de novembro de 1964”.

da Reserva Legal, que poderá abranger as Áreas de Preservação de Permanente, de maneira que seja possível atingir os percentuais mínimos previstos no art. 12 da novel legislação, em termos similares aos do regramento pretérito³⁴.

O percentual mínimo para a constituição de Reserva Legal está previsto da seguinte forma:

Art. 12

[...]

I - localizado na Amazônia Legal:

- a) 80% (oitenta por cento), no imóvel situado em área de florestas;
- b) 35% (trinta e cinco por cento), no imóvel situado em área de cerrado;
- c) 20% (vinte por cento), no imóvel situado em área de campos gerais;

II - localizado nas demais regiões do País: 20% (vinte por cento).

O Novo Código Florestal prevê em seu artigo 14 que a constituição da Reserva Legal será feita de acordo com a alternativa que possa proporcionar maior fluxo gênico possível entre as espécies, evitando-se, ao máximo, a formação de ilhas de proteção. Nesse sentido, a localização da Reserva Legal levará em consideração, especificamente, estudos e critérios técnicos envolvendo o plano de bacia hidrográfica; o Zoneamento Ecológico-Econômico; a possibilidade de formação de corredores ecológicos com as áreas de Reserva Legal e Área de Preservação Permanente, Unidade de Conservação ou outras áreas legalmente protegidas; a ocorrência de áreas de maior importância para a conservação da biodiversidade; e a ocorrência de áreas de maior fragilidade ambiental.

Para tanto, segundo a dicção do artigo 12, faz-se necessário identificar o bioma em que o imóvel está inserido, para que seja definido o percentual mínimo para a delimitação e constituição da área de Reserva Legal.

Em síntese, cumpre ainda mencionar que a Lei nº 12.651/2012 admite a instituição de área de Reserva Legal inferior ao previsto no artigo 12, revelando a flexibilização da novel legislação quanto ao cumprimento das obrigações florestais,

³⁴ O inc. III do § 2.º do art. 1.º da revogada Lei nº 4.771/1965, com a redação dada pela Medida Provisória nº 2.166-67/2001, assim conceituou a *reserva legal*: “área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, excetuada a de preservação permanente, necessária ao uso sustentável dos recursos naturais, à conservação e reabilitação dos processos ecológicos, à conservação da biodiversidade e ao abrigo de fauna e flora nativas”.

especialmente no que diz respeito à recuperação ou recomposição de vegetação nativa no interior de determinados imóveis rurais e circunstâncias específicas, o que denota um tratamento de tolerância dado pelo legislador pátrio³⁵.

4.4. O registro da Reserva Legal Florestal no Cadastro Ambiental Rural

O antigo Código Florestal de 1965 previa a obrigação de averbação da Reserva Legal no registro imobiliário do imóvel rural. O Novo Código Florestal alterou profundamente esta obrigação ao estabelecer que a Reserva Legal deverá ser registrada no Cadastro Ambiental Rural (CAR) e não mais na matrícula do imóvel.

O CAR foi criado pela Lei nº 12.651/2012. *In verbis*:

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 do 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 direito de propriedade ou posse, tampouco elimina a necessidade de cumprimento do disposto no art. 2º da Lei 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 de sua implantação, prorrogável uma única vez, por igual período por ato do Chefe do Poder Executivo.

³⁵ **Direito agrário.** p. 289

A criação do CAR inovou a forma de dar publicidade para a Reserva Legal, quando comparado ao disposto no §8º do art. 16 do revogado Código Florestal de 1965, que previa a necessidade de averbação da área de Reserva Legal à margem do registro imobiliário. Com o advento do Novo Código Florestal, em especial com a criação do CAR, a sistemática para delimitação e constituição dos espaços territoriais especialmente protegidos mudou consideravelmente. Nesse contexto, Paulo Affonso Leme Machado avalia que o CAR tem dimensão jurídica especial, já que é um “registro público” que se assemelha ao Cartório de Registro de Imóveis, seja por dar publicidade para a Reserva Legal registrada no sistema eletrônico, seja para dar efetividade à direitos de terceiros³⁶.

O Decreto nº 7.830/2012 foi responsável por regulamentar em âmbito nacional o Sistema do Cadastro Ambiental Rural, o CAR, bem como estabeleceu normas de caráter geral aos Programas de Regularização Ambiental.

No Estado de São Paulo, por exemplo, o CAR foi regulamentado pelo Decreto Estadual nº 59.261/2013. Nessa oportunidade criou-se o Sistema de Cadastro Ambiental Rural do Estado de São Paulo (SICAR-SP), integrando o sistema estadual ao sistema nacional.

Posteriormente, o Ministério do Meio Ambiente traçou as principais regras procedimentais para o CAR quando da publicação da Instrução Normativa nº 02/2014, a qual sobre os procedimentos para a integração, execução e compatibilização do Sistema de Cadastro Ambiental Rural (SICAR) e define os procedimentos gerais do CAR. Com a publicação desta norma, o CAR passa a ser considerada como efetivamente implementado em âmbito nacional, sem prejuízo das medidas de integração institucionais, operacionais e técnicas realizados pelos Estados.

Ocorre que, sem prejuízo do disposto no art. 18, §4º, do Novo Código Florestal, que desobriga a averbação da Reserva Legal no registro de imóveis pelo proprietário rural, uma vez inscrita a reserva no CAR, insta ressaltar que permanece vigente o disposto nos arts. 167, II, n.22, e 169, da Lei de Registros Públicos³⁷, que mantém a obrigatoriedade da averbação da Reserva Legal no Registro de Imóveis. Ao nosso ver, falta de expressa revogação destes artigos da Lei nº 6.015/1973 e a relevância da averbação enunciativa à Reserva Legal prevista na Lei nº 4.771/1965 geraram um impasse no Registro de Imóveis.

³⁶ MACHADO, Paulo Affonso Leme. **Legislação Florestal (Lei 12.651/2012) e Competência e Licenciamento Ambiental (Lei Complementar 140/2011)**. São Paulo: Malheiros, 2012. p. 55

³⁷ Lei nº 6.015/1973

A publicidade das informações ambientais³⁸ agrega segurança jurídica, principalmente quando estamos diante do cumprimento de obrigações de natureza real, de modo que não podemos desconsiderar a função sociomambiental dos Registros de Imóveis, guardiões da propriedade imobiliária e do direito de propriedade constitucionalmente protegido.

Assim, anteriormente à regulamentação e implementação do CAR em âmbito nacional e estadual, as Corregedorias-Gerais do Tribunal de Justiça de diversos estados emitiram provimentos para operacionalizar os atos afetos ao direito de propriedade, em especial as retificações imobiliários, confirmando que não será mais exigida a averbação da reserva legal à margem do registro imobiliário, mas sim do número de inscrição do imóvel no CAR.

Nesse contexto, merece destaque o Provimento nº 36/2013 da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, que, ao promover alterações ao Capítulo XX das Normas de Serviço para os Cartórios Extrajudiciais, estabeleceu importante normatização que visa a assegurar a dúplici dimensão do ambiente, positivado no art. 225 da Constituição Federal como direito fundamental subjetivo, direito intergeracional, e como tarefa estatal e comunitária, além de fixar norte para que a propriedade rural cumpra com sua função social e ecológica.

Posteriormente, a Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo surpreendeu com a edição do polêmico Provimento nº 37/2015, atualmente revogado pelo Provimento nº 51/2015. Antes de sua revogação, o Provimento previa que, no momento da realização de qualquer ato registrário, tais como transmissão de domínio, desmembramento, retificação de área de imóvel rural ou registro de sentenças de usucapião, deveria ser simultaneamente exigido pelo Oficial Registrador a averbação da Reserva Legal, podendo, para tanto, serem utilizadas informações e estudos existentes no CAR, conquanto atualizados e suficientes para o ato do Oficial Registrador.

Atualmente, a jurisprudência majoritária dos Tribunais de Justiça Estaduais fixaram entendimento pelo não registro da Reserva Legal no Cartório de Registro de Imóveis. Nesse sentido, cumpre colacionar jurisprudência da 2ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente do Tribunal de Justiça de São Paulo:

Inicialmente, ressalta-se que, antes da implementação do Cadastro Ambiental Rural, pelo Decreto Federal 8.235, de 05 de maio de 2014, as Câmaras Reservadas ao Meio

³⁸ Segundo Paulo Affonso Leme Machado, a informação sobre o meio ambiente deve obedecer aos mesmos requisitos das informações que as pessoas têm direito de receber. Assim, a informação deve ser veraz, contínua, tempestiva e completa. In: MACHADO, Paulo Affonso Leme. **Direito à Informação e Meio Ambiente**. São Paulo: Malheiros, 2006. p. 91

Ambiente deste Egrégio Tribunal de Justiça entendiam permanecer a obrigação de averbação da área de reserva legal junto à matrícula do imóvel.

Isto porque, a exigência legal anterior já era para ter sido realizada, ou seja, o registro da reserva legal já tinha que constar da matrícula do imóvel, caracterizando estado de mora de quem não o fizera, em face da lei anterior, e mesmo que a Lei 12.651/2012 tenha instituído nova obrigação e novo formato de registro, isto não eliminava o cumprimento da lei anterior.

Porém, com a criação do CAR e o estabelecimento de procedimentos a serem adotados para a inscrição, registro, análise e demonstração das informações sobre os imóveis rurais, pela Instrução Normativa nº 2 do Ministério do Meio Ambiente, de 06 de maio de 2014, deve-se afastar a obrigação da averbação, conforme dispõe o art. 18, §4º, do Novo Código Florestal.

De sorte que os apelantes devem proceder não mais à averbação na matrícula, mas sim à inscrição do imóvel junto ao CAR, nos termos do art. 29, §3º, da Lei 12.651/2012, que dispõe que “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.”³⁹

4.5. As principais distinções entre Reserva Legal a as Áreas de Preservação Permanente no Novo Código Florestal

Inicialmente, cumpre destacar que a Reserva Legal e a Área de Preservação Permanente são consideradas espaços territoriais especialmente protegidos, conforme depreende-se do artigo, 225, parágrafo 1º, inciso III, da Constituição Federal.

Segundo José Afonso da Silva, espaços territoriais especialmente protegidos são:

As áreas geográficas públicas ou privadas (porca do território nacional) dotadas de atributos ambientais que requeiram sua sujeição, pela lei, a um regime jurídico de interesse público que implique sua relativa imodificabilidade e sua utilização sustentada, tendo em vista a preservação e proteção da integridade de amostras de toda a diversidade de ecossistemas, a proteção ao processo evolutivo das espécies, a preservação e proteção dos recursos naturais.⁴⁰

O Novo Código Florestal apresenta a seguinte conceituação para as Áreas de Preservação Permanente, a teor do art. 3º, III:

Área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com 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.

³⁹ Apelação nº 0000121-74.2009.8.26.0111, TJ-SP, 2ª Câmara Res. Meio Ambiente. Rel. Eutálio Porto, j. em 16.04.2015.

⁴⁰ SILVA, José Afonso da. **Direito ambiental constitucional**. São Paulo: Malheiros, 1994. p 160-161

Claro está que diante dos conceitos apresentados anteriormente, tanto a Reserva Legal como a Área de Preservação Permanente são espaços naturais sensíveis que merecem alguma forma de proteção jurídica especial, seja por causa da localização do bioma em determinada parte do território nacional, seja em razão da localização geográfica de determinadas matas ou do serviço ambiental desempenhado⁴¹. Com efeito, ambos os institutos concretizam ainda o princípio da função ecológica da propriedade e da posse, vinculando inúmeros deveres de proteção ambiental ao exercício e fruição do direito pelo seu titular⁴².

Ainda assim, não podemos confundir a Reserva Legal com a Área de Preservação Permanente, pois possuem tratamento legal distinto, o que implica em regras diferenciadas quanto à sua preservação, uso e exploração.

Nesse contexto, de fato, em regra, a Área de Preservação Permanente não pode, por exemplo, ser vista como um espaço natural suscetível de exploração econômica, pois cumpre missão específica por causa da sua localização de fundamental importância para o meio ambiente e para a atividade agrária. A Área de Preservação Permanente poderá ser eventualmente objeto de exploração econômica conquanto seja empregada técnica de manejo sustentável e conquanto seja constituída como parte da Reserva Legal do imóvel rural.⁴³

Com relação às diferenças de tratamento legal para tais espaços territoriais especialmente protegidas, a Medida Provisória nº 2.166-67/2001 empregou, quando em sua vigência, esforços para estabelecer as diferenças conceituais entre tais áreas. Como vimos, até a promulgação do Novo Código Florestal, a Área de Preservação Permanente não podia ser considerada para a constituição da Reserva Legal, a menos que a soma da vegetação nativa em Área de Preservação Permanente excedesse os índices fixados no §6º do art. 16 da Lei nº 4.771/1965, e desde que esse aproveitamento não implicasse na conversão de novas áreas para o uso alternativo do solo.

Com a promulgação do Novo Código Florestal, alterou-se profundamente este cenário, permitindo-se o cômputo das Áreas de Preservação Permanente para constituição da Reserva Legal, a teor do previsto no art. 15, conquanto: a) não seja feitas novas aberturas de áreas para o uso alternativo do solo⁴⁴; b) a Área de Preservação Permanente poderá ser

⁴¹ BERNATTI, José Heder. Ob. cit. p. 232

⁴² SARLET, Ingo Wolfgang. **Princípios do direito ambiental**. São Paulo: Saraiva, 2014. p. 109.

⁴³ Art. 17, §1º, da Lei nº 12.671/2012.

⁴⁴ Entende-se por uso alternativo do solo a substituição de vegetação nativa e formações sucessoras por outras coberturas do solo, como atividades agropecuárias, industriais, de geração e transmissão de energia, de

computada para a constituição da Reserva Legal na medida em que esteja conservada ou em processo de recuperação; e c) desde que o imóvel rural esteja inscrito no CAR.

Por fim, esclarecemos que diferentemente da Área de Preservação Permanente, cuja observância deve ser feita para imóveis rurais e urbanos, a Reserva Legal é uma obrigação exclusiva para os imóveis rurais.

4.6. Os mecanismos de compensação da Reserva Legal

Como vimos, em regra, todo proprietário ou possuidor de imóvel rural com área de Reserva Legal inferior ao estabelecido no artigo 12 da Lei nº. 12.651/2012 deverá regularizar sua situação, de modo que sejam atingidos os percentuais mínimos relativos à área de Reserva Legal.

Ocorre que o Novo Código Florestal dá uma oportunidade ao proprietário ou possuidor rural que não tenha regularizado plenamente a Reserva Legal de seu imóvel rural até 22 de julho de 2008, de modo que, a princípio, será permitida a regularização ambiental do imóvel por meio da adoção de três medidas isoladas ou cumulativas: a) recomposição; b) regeneração; e c) compensação.

Sobre as modalidades de recomposição e regeneração da Reserva Legal, cumpre apresentar seus principais contornos, mesmo que em breves linhas. A recomposição da área de Reserva Legal corresponde ao plantio intercalado de espécies nativas com exóticas ou frutíferas, em sistema agroflorestal, conquanto o referido plantio seja combinado com espécies nativas locais, desde que a área total a ser recomposta não seja ocupada por mais de cinquenta por cento mediante o plantio de espécies exóticas. A regeneração das áreas de Reserva Legal, por sua vez, consiste no crescimento natural da vegetação nestas áreas. Essa alternativa de regularização depende de uma análise acerca dos remanescentes de vegetação,

mineração e de transporte, assentamentos ou outras formas de ocupação humana. (art. 3º, VI, da Lei nº 12.651/2012)

bem como de fatores de degradação ambiental, para identificação da melhor técnica para promover a regeneração natural dos recursos florestais.

O proprietário ou o possuidor rural poderá promover a regularização do *déficit* de seu imóvel mediante a instituição de servidão ambiental em imóvel dotado de excedente de vegetação nativa preservada, nos termos do artigo 66, III, §§ 5º e 6º do Novo Código Florestal.

A Lei nº 12.651/2012 consagra os meios de compensação já previstos no antigo Código Florestal de 1965, mas com ajustes em suas características. As modalidades de compensação de Reserva Legal previstas atualmente na novel legislação ambiental são: a) aquisição de Cota de Reserva Ambiental (CRA); b) arrendamento de área sob o regime de servidão ambiental ou Reserva Legal; c) doação ao Poder Público de área localizada no interior de Unidade de Conservação de domínio público pendente de regularização fundiária; e d) cadastramento de outra área equivalente e excedente à Reserva Legal, em imóvel de mesma titularidade ou adquirida em imóvel de terceiro, com vegetação nativa estabelecida, em regeneração ou recomposição, desde que localizada no mesmo bioma.

Depreende-se das modalidades acima expostas que a compensação de Reserva Legal poderá ser realizada pela modalidade direta ou indireta. Nesse sentido, Marcelo Augusto Santana de Melo esclarece a principal diferença entre elas:

Podemos identificar duas formas de compensação de reserva florestal legal, a direta realizada quando existe coincidência entre os proprietários dos dois imóveis; e a indireta por meio de arrendamento ou aquisição de cotas de reserva florestal⁴⁵.

A partir disso, podemos ainda inferir que a compensação direta⁴⁶ ocorrerá nos casos em que o proprietário ou possuidor rural possuir outros imóveis rurais com vegetação nativa além do mínimo legal exigido, e que cujo excedente poderá ser utilizado para compensar a Área de Reserva Legal de imóvel seu que está em situação irregular.

Seguindo este entendimento, entendemos que as propostas de Reserva Legal de Compensação devem ser de imóveis de mesma titularidade. Essa determinação provém da Lei nº 12.651/2012, que no §5º, IV, do art. 66, que diz que a compensação poderá ser feita

⁴⁵ SANTANA DE MELO, Marcelo Augusto. **Registro de Imóveis e Meio Ambiente**. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 63

⁴⁶ MILARÉ, Édís. Obra cita. p. 1.317

mediante cadastramento de outra área equivalente e excedente à Reserva Legal, em imóvel de mesma titularidade ou adquirida em imóvel de terceiro, com vegetação nativa estabelecida, em regeneração ou recomposição, desde que localizada no mesmo bioma.

Com relação à compensação indireta⁴⁷, ela ocorrerá quando o detentor de imóvel rural com *déficit* de Reserva Legal se valer de imóvel de terceiro, ou seja, de outro titular, para regularizar a situação ambiental de seu imóvel rural no que tange ao percentual mínimo de Reserva Legal. Por essas características, entende-se que as modalidades de arrendamento de área sob regime de servidão ambiental e que a aquisição de Cota de Reserva Ambiental são modalidades de compensação indireta de Reserva Legal, já que a regularização ambiental ocorrerá em razão da disponibilização de ativos ambientais que é feita por outros titulares de imóveis rurais.

De fato, a compensação da área de Reserva Legal é uma opção de regularização ambiental conferida ao detentor de uma determinada área rural contínua que não tenha atingido o percentual mínimo legal⁴⁸ para a constituição da Reserva Legal, desde que cumpridas as regras gerais previstas no Novo Código Florestal para utilização dos mecanismos de compensação. De fato, a compensação revela-se comum para aqueles casos em que o detentor do imóvel irregular revela não possuir interesse econômico ou socioambiental para promover a regeneração, recomposição ou restauração de parcela da vegetação nativa do imóvel.

Segundo José Heder Benatti, a ideia da compensação baseia-se no pressuposto de que a reparação da cobertura vegetal do imóvel desprovido de vegetação necessária para a constituição da Reserva Legal pode ter um custo muito alto. Consequentemente, é mais prudente estimular a proteção florestal de áreas que ainda possuem tal vegetação⁴⁹.

Assim, considerando o referido pressuposto, a legislação florestal conferiu opções ao proprietário para que regularize sua situação ambiental, de maneira que poderá valer-se da compensação em determinadas situações. Uma vez que a compensação reveste de maior proteção jurídica a cobertura florestal excedente, preexistente e conservada em determinado imóvel, fixando ainda meios de preservação e conservação da área com vegetação, a

⁴⁷ MILARÉ, Édis. Obra cita. p. 1.317

⁴⁸ Lei nº 12.651/2012, art. 12, I e II.

⁴⁹ BENATTI, José Heder. Ob.cit. p. 237

legislação considerará como cumprida a obrigação prevista no art. 12 do Novo Código Florestal quando de sua aprovação pelo órgão ambiental competente, conforme interpretação que é dada pelo art. 49 e seguintes da Instrução Normativa nº 02/2014 do Ministério do Meio Ambiente.

Os mecanismos de regularização ambiental mediante compensação em discussão foram introduzidos muito recentemente na legislação florestal brasileiro. A legislação ambiental estabeleceu as características embrionárias da compensação já às vésperas do século XXI. Nesse sentido, Édis Milaré faz breve contextualização sobre a alocação histórica da compensação de Reserva Legal:

O conceito de compensação de Reserva Florestal Legal é relativamente recente, se comparado com a legislação florestal que vigorou em nosso país desde as Ordenações do Reino, promulgadas nos séculos XV (Afonso, de 1.446), XVI (Manuelinas, de 1.521) e XVII (Filipinas, de 1.603). Foi introduzido na Lei nº 4.771/1965, por meio da MedPrev 1.605-30, de 19.11.1998, portanto final do século XX, tendo sofrido alterações em sua redação em decorrência das seguidas reedições das medidas provisórias que alteraram alguns de seus dispositivos.⁵⁰

De fato, a compensação da Reserva Legal surgiu com a edição da Medida Provisória nº 2.080-63/2001, e consolidada pela edição da Medida Provisória nº 2.166-67/2001, por “sugestão do CONAMA [e constituiu] (...) um ônus que recai sobre a propriedade florestal de terceiro.”⁵¹

No que tange ao cumprimento da obrigação ambiental referente à constituição da área de Reserva Legal, poderiam os Estados estabelecerem regras mais rígidas do que aquelas previstas no art. 44 do antigo Código Florestal de 1965. No Estado de São Paulo, por exemplo, quando da vigência do Decreto Estadual nº 50.889/2006, seguiram-se os mesmos critérios da antiga legislação, ou seja, que a área fosse equivalente em importância ecológica e extensão, e conquanto pertencesse ao mesmo ecossistema e estivesse localizada na mesma microbacia.

Sobre o critérios de compensação de Reserva Legal previstos no antigo Código Florestal de 1965, segundo avaliação de Maria Luiza Machado Granziera, a norma ora

⁵⁰ MILARÉ, Édis. **Direito do ambiente**. 9.ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. p. 1.317

⁵¹ MAGALHÃES, Vladimir Garcia. “**O reflorestamento da reserva legal e créditos de carbono**” In BENJAMIN, A.H; LECEY; CAPPELLI, S. (orgs.) Op. cit., p. 798

⁵² TELES DA SILVA, Solange; COSTA E SILVA, Tatiana Monteiro. “**compensação de reserva legal florestal e suas modalidades: servidão ambiental e cota de reserva legal**” In TELES DA SILVA, Solange; CUREAU, Sandra; LEUZINGER, Márcia Dieguez. Código Florestal: desafio e perspectivas. São Paulo: Editora Fiuza, 2010. p. 449

revogada tinha “finalidade assegurar que a compensação da Reserva Legal em Y seja feita próximo à área X, evitando que haja espaços muito extensos desprovidos de cobertura vegetal”.

Sobre as implicações práticas decorrentes dos antigos critérios de compensação de Reserva Legal, cumpre ressaltar que, quanto às microbacias hidrográficas, por exemplo, estas normalmente abrangem superfícies territoriais que variam de 3 a 10 mil hectares, compreendidas entre o fundo de vale dos espigões divisores de água, podendo ser compostas de encostas, topos ou cristas e fundos de vales, canais, corpos de água subterrânea, sistemas de drenagem urbanos e áreas irrigadas que, dentre outras unidades espaciais, de modo que estão interligadas como componentes das bacias de drenagem.⁵³ Ou seja, por trata-se de critério muito específico que considera diversas especificidades locais, e considerando ainda a comum homogeneidade quanto ao uso e exploração de imóveis em uma determinada região rural, sempre houve grande dificuldade prática para promover a compensação de Reserva Legal dentro da mesma microbacia hidrográfica. É notória a escassez de imóveis com excedente de vegetação nativa em tais áreas, pois comumente estão degradadas em razão da alta exploração econômica.

Maria Luiz Machado Granziera, ao avaliar os demais requisitos para a compensação de Reserva Legal durante a vigência da Lei nº 4.771/1965, chega ao entendimento de que a compensação de Reserva Legal deveria sempre ocorrer no Estado de origem do imóvel deficitário por questões de competência legal para a aprovação e instituição de servidão ambiental, pois isso tem “relação com o fato de que a competência para autorizar a localização da Reserva Legal é do órgão estadual”⁵⁴. Além disso, segundo sua avaliação, a compensação de Reserva Legal em outro Estado dificultaria a atividade de controle ambiental.

Posteriormente, a Lei nº 12.651/2012 alterou profundamente os requisitos da compensação quando comparado ao antigo Código Florestal de 1965, ao estabelecer que os imóveis com excedente de vegetação deverão: a) ser equivalentes em extensão à área de Reserva Legal a ser compensada; b) estar localizadas no mesmo bioma da área de Reserva Legal a ser compensada; e c) se for do Estado, estar localizadas em áreas identificadas como prioritárias pela União ou pelos Estados.

⁵³ HESPANHOL, Antonio Nivaldo. **O Programa Microbacias Hidrográficas e a questão do desenvolvimento de territórios rurais no Estado de São Paulo**. In. Anais da 4ª Jornada Internacional de Estudos Agrários e Agroindustriais. Buenos Aires: Universidade de Buenos Aires – UBA, 2005: p.1-20.

⁵⁴ GRANZIERA, Maria Luiza Machado. Ob. cit. p. 362.

O Novo Código Florestal permite a compensação fora do Estado de origem do imóvel rural com déficit de Reserva Legal conquanto seja realizada em áreas prioritárias previamente identificadas pela União ou pelos Estados. Tais áreas serão identificadas para realizar objetivos específicos, quais sejam: (i) promover a recuperação de bacias hidrográficas excessivamente desmatadas; (ii) criar corredores ecológicos; (iii) conservar grandes áreas protegidas; e (iv) conservar ou recuperar ecossistemas, a teor do previsto no §7.º do artigo 66 da Lei Florestal Brasileira.

Conquanto presentes os requisitos permissivos para a compensação de Reserva Legal, Luís Carlos Silva de Moraes esclarece que caberá ao devedor da obrigação ambiental escolher como conduzir a melhoria ambiental da Reserva Legal⁵⁵. Isso porque o Código Civil, em seu artigo 252, prevê que nas obrigações alternativas, caberá ao devedor escolher a forma de cumprimento, salvo não tiver sido estipulado de outra forma.

Assim, diante da atual redação do artigo 66 do Novo Código Florestal que trata da regra de condução da Reserva Legal, caberá ao proprietário ou possuidor de imóvel rural, nas hipóteses específicas previstas, adotar medidas alternativas, isoladas ou conjuntas, para: a) recompor a Reserva Legal; b) permitir a regeneração natural da vegetação na área de Reserva Legal; e c) compensar a Reserva Legal.

Como se denota da redação do artigo 66, há obrigação alternativa quanto ao modo para conduzir a melhoria da Reserva Legal. Isso parece ajustar-se à realidade rural do país, sendo que, havendo necessidade, poderá ser exigida outra medida de melhoria e adequação da Reserva Legal. A necessidade de exigir medidas conjuntas para regularizar a Reserva Legal far-se-á somente após ser estabelecido o conteúdo da Reserva Legal e conquanto sejam exauridos os elementos de escolha de regularização ambiental pelo proprietário, uma vez que exigir medidas conjuntas de regularização, por onerar sobremaneira o proprietário ou possuidor rural, deve ser considerado instrumento de exceção.

⁵⁵ MORAES, Luís Carlos Silva de. **Código florestal comentado: com as alterações da lei de crimes ambientais, Lei nº 9.605/98**. 3.ed. São Paulo: Atlas, 2002. p. 89

5. A COMPENSAÇÃO DA RESERVA LEGAL MEDIANTE A INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO AMBIENTAL

5.1. Conceito, previsão legal e a natureza jurídica da servidão ambiental

A Medida Provisória nº 2.166-67/2001, introduziu a primeira versão da servidão ambiental no direito ambiental brasileiro, ao promover alterações no antigo Código Florestal de 1965. Naquele contexto, criou-se a servidão florestal como meio de compensação de Reserva Legal.

A servidão ambiental em sua concepção mais ampla surgiu com o advento da Lei nº 11.284/2006, que dispõe sobre a gestão de florestas públicas para a produção sustentável⁵⁶, acrescentando à Lei nº 6.938/1981 dois dispositivos sobre a servidão ambiental: o art. 9º, XIII, que elenca o instituto como instrumento referente à política do meio ambiente⁵⁷ e o art. 9º-A, que o disciplina com o objetivo de tutelar os recursos naturais. A Lei nº 11.284/2006 ainda incluiu a servidão ambiental como fato jurídico a ser averbado pelo Oficial do Registro de Imóveis, a teor do previsto no art. 167, II, item 23, da Lei de Registros Públicos⁵⁸.

⁵⁶ A Lei nº 11.284/2006 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.

⁵⁷ Lei nº 6.938/1981. Art 9º - São instrumentos da Política Nacional do Meio Ambiente: I - o estabelecimento de padrões de qualidade ambiental; II - o zoneamento ambiental; III - a avaliação de impactos ambientais; IV - o licenciamento e a revisão de atividades efetiva ou potencialmente poluidoras; V - os incentivos à produção e instalação de equipamentos e a criação ou absorção de tecnologia, voltados para a melhoria da qualidade ambiental; VI - a criação de reservas e estações ecológicas, áreas de proteção ambiental e as de relevante interesse ecológico, pelo Poder Público Federal, Estadual e Municipal; VI - a criação de espaços territoriais especialmente protegidos pelo Poder Público federal, estadual e municipal, tais como áreas de proteção ambiental, de relevante interesse ecológico e reservas extrativistas; VII - o sistema nacional de informações sobre o meio ambiente; VIII - o Cadastro Técnico Federal de Atividades e Instrumentos de Defesa Ambiental; IX - as penalidades disciplinares ou compensatórias ao não cumprimento das medidas necessárias à preservação ou correção da degradação ambiental; X - a instituição do Relatório de Qualidade do Meio Ambiente, a ser divulgado anualmente pelo Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e Recursos Naturais Renováveis - IBAMA; XI - a garantia da prestação de informações relativas ao Meio Ambiente, obrigando-se o Poder Público a produzi-las, quando inexistentes; XII - o Cadastro Técnico Federal de atividades potencialmente poluidoras e/ou utilizadoras dos recursos ambientais; XIII - instrumentos econômicos, como concessão florestal, servidão ambiental, seguro ambiental e outros.

⁵⁸ Lei nº 6.015/1973

A Lei nº 12.651/2012 promoveu alterações substanciais na legislação ambiental brasileira, inclusive ao introduzir novos contornos para a servidão ambiental. Até então, coexistiam formalmente na legislação ambiental brasileira a servidão ambiental e a servidão florestal da Lei nº 4.771/1965.

A partir de uma análise das características da revogada Lei nº 4.771/1965, a servidão florestal poderia ser conceituada como um espaço no interior de uma propriedade privada rural, distinta da Reserva Legal e das Áreas de Preservação Permanente, mediante a qual o proprietário voluntariamente renunciava aos seus direitos de supressão ou exploração da vegetação nativa, mediante instituição de servidão voluntária para a preservação, conservação ou recuperação dos recursos ambientais, de modo que poderia ser instituída para resguardar o meio ambiente ou para trazer algum benefício, vantagem ou maior utilidade para outro imóvel rural.

As características da servidão florestal do antigo Código Florestal demonstram que aquele instituto levava em consideração a localização de florestas e vegetação no interior do imóvel para sua regular instituição. Sob o ponto de vista teórico, a servidão florestal restringia-se às áreas de florestas do imóvel exclusivamente, de modo que os demais bens ambientais poderiam ser usados e explorados hipoteticamente.

Diante dessa distinção quanto à extensão protetiva do instituto, cumpre esclarecer brevemente que não se confundem os conceitos de flora, vegetação e florestas para melhor delimitarmos o objeto da servidão florestal.

Segundo Carlos Toledo Rizzini, vegetação diz respeito às formas de cobertura vegetal encontradas num lugar qualquer, enquanto que flora refere-se às famílias, gêneros e espécies que, abstratamente, compõem cada vegetação⁵⁹. Já Érika Mendes de Carvalho, por sua vez, aponta que vegetação será tida como gênero com relação à floresta, que é espécie⁶⁰. Segundo ela, floresta é um complexo vegetacional de composição florística heterogênea, que encerra imensa variedade de espécies dentro de um ecossistema próprio, onde interagem continuamente os seres vivos e a matéria orgânica e inorgânica presentes.

Esclarecidas estas questões de ordem técnica sobre conceitos florestais e que interferem no objeto e alcance da servidão florestal, faz-se necessário enfatizar, por

⁵⁹ RIZZINI, Carlos Toledo. **Tratado de fitogeografia do Brasil**. São Paulo: Hucitec/Edusp, 1976. V. 1, p.05.

⁶⁰ CARVALHO, Érika Mendes de Carvalho. **Tutela Penal do Patrimônio Florestal Brasileiro**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1999. p.27

derradeiro, que a concepção da servidão florestal sob a égide da Lei nº 4.771/1965 visava proteger não só as florestas como também as demais formações vegetativas nativas, sob uma ótica holística da flora.

De fato, por essas diferenças entre os institutos da servidão ambiental e da servidão florestal, podemos classificar a servidão ambiental como gênero enquanto que a servidão florestal seria considerada como espécie. Vale dizer, enquanto que a servidão ambiental promove a limitação irrestrita de uso e exploração de um imóvel com o objetivo de proteger o meio ambiente e prevenir a ocorrência de danos ambientais, a servidão florestal tinha por objeto a proteção específica de uma área com cobertura florestal, desconsiderando os demais elementos bióticos e abióticos inerentes ao conceito de meio ambiente.

Com o advento do Novo Código Florestal, ampliou-se o escopo da servidão florestal, que agora passa a ser denominada servidão ambiental, a teor da alteração promovida pelo art. 78 da Lei nº 12.651/2012, prontamente identificado como o meio ambiente, entendendo que o termo empresta maior conteúdo ao instituto⁶¹.

O legislador pátrio foi realmente muito feliz ao converter as servidões florestais constituídas sob a vigência da Lei nº 4.771/1965 em servidão ambiental, que agora passam a proteger não somente as florestas e vegetação, mas os recursos ambientais. Sobre ao alargamento da proteção do instituto da servidão, esclarece Erika Bechara que a servidão ambiental não trata apenas da renúncia aos direitos de supressão ou exploração de vegetação nativa, mas implica também em renúncia aos direitos de uso e exploração dos recursos ambientais em geral e o desenvolvimento de outras atividades, de modo a possibilitar a preservação, conservação ou recuperação dos recursos ambientais existentes⁶².

Sem embargos dessas diferenças entre os institutos, Sônia Letícia de Mélo Cardoso pondera que ainda antes do Novo Código Florestal a servidão florestal já havia sido derogada⁶³ com o advento da Lei nº 11.284/2006. Esse entendimento decorre da comparação

⁶¹ JÚNIOR, Vladimir Polízio. **Novo Código Florestal. Comentado artigo por artigo, anotado e comparado com o Código Florestal de 1965**. São Paulo: Editora Rideel. p. 120.

⁶² BECHARA, Erika. **Novo Código Florestal: comentários à Lei n 12.651, de 25 de maio de 2012, à Lei 12.727, de 17 de outubro de 2012, e do Decreto 7.830, de 17 de outubro de 2012**. Coordenação Édis Milaré, Paulo Affonso Leme Machado. 2.ed.. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013. p. 505

⁶³ Segundo Maria Helena Diniz, “a revogação é o gênero, que contém duas espécies: ab-rogação e a derrogação. A ab-rogação é a supressão total da norma anterior, e a derrogação torna sem efeito uma parte da norma. Logo, se derogada, a norma não sei de circulação jurídica, pois somente os dispositivos é que perdem a obrigatoriedade”. No mesmo sentido, TELLES JÚNIOR, Goffredo. **Iniciação na ciência do Direito**. São Paulo:

entre os artigos 9º-A da Lei nº 6.938/1981 e o conceito originário de servidão florestal contido no art. 44-A da revogada Lei nº 4.771/1965⁶⁴. Vale dizer, enquanto que na servidão ambiental há renúncia aos direitos de uso, exploração ou supressão de recursos ambientais, na servidão florestal tínhamos a renúncia de direitos de supressão ou exploração de vegetação nativa.

Sobre essas fundamentais alterações, lembramos que a Lei da Política Nacional do Meio Ambiente apresenta importante conceito de recurso ambiental, que é de grande relevância para caracterizarmos a finalidade precípua da servidão ambiental. Segundo o art. 3º, V, recurso ambiental compreende a atmosfera, as águas interiores, superficiais e subterrâneas, os estuários, o mar territorial, o solo, o subsolo, os elementos da biosfera⁶⁵, a fauna e a flora.

Considerando essas características protetivas e conforme apontado anteriormente, a servidão ambiental é um instrumento de grande importância para os fins da Lei da Política Nacional do Meio Ambiente. De fato, o instituto passou por profundas alterações, especialmente quando da promulgação do Novo Código Florestal, de modo que passou a vigorar com a seguinte redação:

Art. 9º-A. O proprietário ou possuidor de imóvel, pessoa natural ou jurídica, pode, por instrumento público ou particular ou por termo administrativo firmado perante órgão integrante do Sisnama, limitar o uso de toda a sua propriedade ou de parte dela para preservar, conservar ou recuperar os recursos ambientais existentes, instituindo servidão ambiental.

§ 1º O instrumento ou termo de instituição da servidão ambiental deve incluir, no mínimo, os seguintes itens:

I - memorial descritivo da área da servidão ambiental, contendo pelo menos um ponto de amarração georreferenciado;

II - objeto da servidão ambiental;

III - direitos e deveres do proprietário ou possuidor instituidor;

IV - prazo durante o qual a área permanecerá como servidão ambiental.

§ 2º A servidão ambiental não se aplica às Áreas de Preservação Permanente e à Reserva Legal mínima exigida.

Saraiva, 2001. p. 205; e RÁO, Vicente. **O direito e a vida dos direitos**. 5.ed., por Ovídio Rocha Barros Sandoval. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999. p. 338.

⁶⁴ CARDOSO, Sônia Letícia de Mélo. **A servidão ambiental segundo a Lei nº 11.284/2006**. In: Registro de Imóveis e meio ambiente. São Paulo: Saraiva, 2010. p.384. coordenadores: Sérgio Jacomino, Marcelo Augusto Santana de Melo e Francisco de Asis Palacios Criado.

⁶⁵ Segundo Édis Milaré, o conceito diz respeito ao “sistema integrado de organismos e seus suportes, compreendendo o envelope periférico do planeta Terra com a atmosfera circundante, estendendo-se para cima e para baixo até onde exista naturalmente qualquer forma de vida.” (MILARÉ, Édis. **Direito do ambiente**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007. p. 653).

§ 3º A restrição ao uso ou à exploração da vegetação da área sob servidão ambiental deve ser, no mínimo, a mesma estabelecida para a Reserva Legal.

§ 4º Devem ser objeto de averbação na matrícula do imóvel no registro de imóveis competente:

I - o instrumento ou termo de instituição da servidão ambiental;

II - o contrato de alienação, cessão ou transferência da servidão ambiental.

§ 5º Na hipótese de compensação de Reserva Legal, a servidão ambiental deve ser averbada na matrícula de todos os imóveis envolvidos.

§ 6º É vedada, durante o prazo de vigência da servidão ambiental, a alteração da destinação da área, nos casos de transmissão do imóvel a qualquer título, de desmembramento ou de retificação dos limites do imóvel.

§ 7º As áreas que tenham sido instituídas na forma de servidão florestal, nos termos do art. 44-A da Lei no 4.771, de 15 de setembro de 1965, passam a ser consideradas, pelo efeito desta Lei, como de servidão ambiental.

Art. 9º-B. A servidão ambiental poderá ser onerosa ou gratuita, temporária ou perpétua.

§ 1º O prazo mínimo da servidão ambiental temporária é de 15 (quinze) anos.

§ 2º A servidão ambiental perpétua equivale, para fins creditícios, tributários e de acesso aos recursos de fundos públicos, à Reserva Particular do Patrimônio Natural - RPPN, definida no art. 21 da Lei no 9.985, de 18 de julho de 2000.

§ 3º O detentor da servidão ambiental poderá aliená-la, cedê-la ou transferi-la, total ou parcialmente, por prazo determinado ou em caráter definitivo, em favor de outro proprietário ou de entidade pública ou privada que tenha a conservação ambiental como fim social.

Art. 9º-C. O contrato de alienação, cessão ou transferência da servidão ambiental deve ser averbado na matrícula do imóvel.

§ 1º O contrato referido no caput deve conter, no mínimo, os seguintes itens:

I - a delimitação da área submetida a preservação, conservação ou recuperação ambiental;

II - o objeto da servidão ambiental;

III - os direitos e deveres do proprietário instituidor e dos futuros adquirentes ou sucessores;

IV - os direitos e deveres do detentor da servidão ambiental;

V - os benefícios de ordem econômica do instituidor e do detentor da servidão ambiental;

VI - a previsão legal para garantir o seu cumprimento, inclusive medidas judiciais necessárias, em caso de ser descumprido.

§ 2º São deveres do proprietário do imóvel serviente, entre outras obrigações estipuladas no contrato:

I - manter a área sob servidão ambiental;

II - prestar contas ao detentor da servidão ambiental sobre as condições dos recursos naturais ou artificiais;

III - permitir a inspeção e a fiscalização da área pelo detentor da servidão ambiental;

IV - defender a posse da área serviente, por todos os meios em direito admitidos.

§ 3º São deveres do detentor da servidão ambiental, entre outras obrigações estipuladas no contrato:

I - documentar as características ambientais da propriedade;

II - monitorar periodicamente a propriedade para verificar se a servidão ambiental está sendo mantida;

III - prestar informações necessárias a quaisquer interessados na aquisição ou aos sucessores da propriedade;

IV - manter relatórios e arquivos atualizados com as atividades da área objeto da servidão;

V - defender judicialmente a servidão ambiental.

A Lei nº 6.938/1981 trata integralmente sobre a servidão ambiental no direito ambiental brasileiro. Sem embargo de críticas, a servidão ambiental passou a ser mais bem operacionalizada em linhas gerais, especialmente para os fins pretendidos pelo Novo Código Florestal.

A servidão ambiental, sob a ótica finalística da Lei da Política Nacional do Meio Ambiente, visa promover a preservação, melhoria e recuperação da qualidade ambiental, de modo que não será exigido o requisito de prédio dominante e serviente para tais fins. Nesse contexto, levando em consideração as ponderações de Paulo Roberto Pereira de Souza, entendemos que a servidão ambiental seria mais bem denominada por meio do termo “servidão de conservação” ou “servidão ecológica”, uma vez que a totalidade ou parte do imóvel será destinada para a preservação do meio ambiente, impondo limitações de uso na área que protegida⁶⁶, sem beneficiar qualquer outro interessado ou bem imóvel determinado.

Quanto à servidão ambiental para os fins pretendidos pelo Novo Código Florestal, ela torna-se um mecanismo de compensação de Reserva Legal, a teor do previsto no art. 66. Assim, prezando por uma melhor sistematização e operacionalização prática da legislação ambiental para a finalidade apontada, entendemos que seus contornos deveriam estar previstos em lei específica para a proteção das florestas e demais formas vegetação⁶⁷.

As alterações feitas pelo Novo Código Florestal na Lei da Política Nacional do Meio Ambiente foram objeto de crítica de diversos especialistas. Nesse contexto, Paulo de

⁶⁶ SOUZA, Paulo Roberto Pereira de. **A servidão ambiental como instrumento para proteção ambiental**. In: *Hiléia: Revista do Direito Ambiental da Amazônia* nº 18, jan.jun, 2012. p. 215

⁶⁷ ANTUNES, Paulo de Bessa. **Comentários ao Novo Código Florestal**. p. 354

Bessa Antunes faz importante observação sobre as regras introduzidas pelo Novo Código Florestal para a servidão ambiental:

Os artigos que tratam do tema são muito confusos e demonstram que o legislador, em absoluto, desconhece o que é uma servidão e, por isso, criou um “instituto jurídico” inteiramente disforme, atécnico e capaz de confundir mais do que explicar⁶⁸.

Quanto ao conceito de servidão ambiental, analisando suas principais regras e finalidades trazidas com a promulgação do Novo Código Florestal, fica claro que o legislador pátrio inspirou-se no conceito tradicional de servidão. Assim, inicialmente, faz-se necessário apresentar o conceito clássico de servidão, que, segundo Ivanildo Figueiredo⁶⁹, caracteriza-se como sendo:

Uma limitação ao direito de propriedade, quando um imóvel ou prédio fica sujeito à restrições que impedem a sua normal fruição e uso. Assim, por exemplo, um prédio encravado dentro de outro imóvel maior precisa de uma saída para uma rua, estrada ou logradouro público. O prédio beneficiado pela servidão é denominado dominante. O prédio que concede a servidão, limitando-se o exercício da propriedade plena, é chamado de prédio serviente.

Os contornos da servidão ambiental trazidos pela legislação florestal demonstram que o instituto é um desdobramento do antigo conceito de servidão predial⁷⁰, onde exigia-se um prédio dominante e um prédio dominado, de modo que deverão ser observadas as disposições do Código Civil⁷¹ para identificarmos a natureza jurídica da servidão ambiental. Sob essa perspectiva, poderíamos associar o conceito de servidão ambiental àquela concepção original de servidão do Direito Romano, já que as servidões vindo sendo sucessivamente ampliadas para responder a novas necessidades dos terrenos rurais e urbanos⁷².

A caracterização da servidão ambiental não se confunde com as “servidões administrativas” e as “servidões civis”. Enquanto que a servidão civil é direito real de um prédio particular sobre outro, com finalidade privada *uti singuli*, a servidão administrativa caracteriza-se por ser ônus real do Poder Público sobre a propriedade particular, com

⁶⁸ ANTUNES, Paulo de Bessa. **Comentários ao Novo Código Florestal**. p. 349

⁶⁹ FIGUEIREDO, Ivanildo. **Direito imobiliário**. São Paulo: Atlas, 2010. p. 15.

⁷⁰ ANTUNES, Paulo de Bessa. **Comentários ao Novo Código Florestal**. p. 350

⁷¹ Código Civil.

Art. 1.225. São direitos reais: I – a propriedade; II – a superfície; III – as servidões; IV – o usufruto; V – o uso; VI – a habitação; VII – o direito do promitente comprador do imóvel; VIII – o penhor; IX – a hipoteca; X – a anticrese; XI – a concessão de uso especial para fins de moradia; e XII – a concessão de direito real de uso.

Art. 1.378. A servidão proporciona utilidade para o prédio dominante, e grava o prédio serviente, que pertence a diversos donos, e constitui-se mediante declaração expressa dos proprietários, ou por testamento, e subsequente registro no Cartório de Registro de Imóveis.

⁷² LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Direitos reais, à luz do Código Civil e do Direito Registral**. São Paulo: Método, 2004. p. 285

finalidade de serventia pública (*publicae utilitatis*)⁷³. Esclarecidas estas diferenças, Vladimir Polízio Júnior pondera que a maior diferença entre os institutos da servidão civil e administrativa está no fato de que esta tem força coercitiva. Quanto à servidão ambiental, oriunda da servidão florestal e de natureza de servidão civil, ela decorre da voluntariedade do instituidor e não de obrigação⁷⁴.

A partir das características das servidões segundo o Código Civil, Paulo de Bessa Antunes entende que a servidão ambiental é direito real. *In verbis*:

A servidão ambiental tem por objetivo permitir que devedor de obrigação ambiental, notadamente aquelas que dizem respeito à manutenção e/ou recuperação de áreas de preservação permanente e de reserva legal, que não possa cumpri-la em sua propriedade ou posse, tenha o benefício de servidão em favor do imóvel cuja obrigação *propter rem* não esteja sendo observada no imóvel ao qual ela está vinculada⁷⁵.

Sem embargo dessa importante lição, cumpre esclarecer que, ao contrário do que se pode supor pelo o que foi apontado pelo ilustre professor, a servidão ambiental não tem o condão de promover a regularização ambiental das Áreas de Preservação Permanente mediante compensação extrapropriedade. Em outras palavras, para fins de cumprimento das obrigações ambientais previstas no Novo Código Florestal, a servidão ambiental poderá ser utilizada somente para a compensação extrapropriedade da Reserva Legal.

A servidão ambiental, em sua concepção inicial, consistia em renúncia ao direito de uso e exploração da propriedade, na medida em que é instituída voluntária e exclusivamente pelo detentor do imóvel, sempre com o objetivo específico de preservar, conservar ou recuperar os recursos ambientais de seu imóvel rural. Nesse contexto, a servidão ambiental seria uma limitação voluntária ao direito de propriedade em sua concepção civilista, pois seu objetivo é cumprir com uma finalidade ambiental, que não favorece aos interesses específicos e determinados de terceiros, mas sim a população em geral a teor do direito fundamental previsto no art. 225 da Constituição da República.

Sob esse ponto de vista, Maria Sylvia Zanella Di Pietro esclarece:

Toda servidão limita a propriedade, mas nem toda limitação à propriedade implica a existência de servidão. Assim, se a restrição que incide sobre imóvel for em benefício de interesse público genérico e abstrato, como a estética, a proteção do

⁷³ MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito administrativo brasileiro**. 29.ed. São Paulo: Malheiros, 2004. p. 600.

⁷⁴ JÚNIOR, Vladimir Polízio. **Novo Código Florestal. Comentado artigo por artigo, anotado e comparado com o Código Florestal de 1965**. São Paulo: Editora Rideel. p. 120

⁷⁵ ANTUNES, Paulo de Bessa. **Comentários ao Novo Código Florestal**. p. 348.

meio ambiente, a tutela do patrimônio histórico e artístico, existe limitação à propriedade, mas não servidão.⁷⁶

Nesse mesmo sentido, Maria Luiza Machado Granziera⁷⁷ e José Afonso da Silva⁷⁸ também entendem que servidão é, por excelência, uma das formas de limitação administrativa da propriedade, na medida em que o detentor do imóvel deixa de usufruir de uma parcela de sua propriedade, em decorrência de um ato jurídico.

Assim, nesse contexto, a servidão ambiental claramente revela sua natureza de limitação administrativa voluntária da propriedade.

O Novo Código Florestal, por seu turno, cuidou de garantir mais uma finalidade para a servidão ambiental, que agora também poderá ser instituída em favor de outro imóvel, dito dominante, restringindo o uso, exploração e supressão total ou parcial de mata nativa do imóvel com excedente de vegetação, dito serviente. Nesse caso, a servidão ambiental ter por objetivo viabilizar o cumprimento de obrigação ambiental, notadamente que diz respeito à constituição da área de Reserva Legal em propriedade ou posse rural. Para essas situações, a servidão ambiental é instituída especificamente em benefício de imóvel cuja obrigação *propter rem* não sendo observada. Sem dúvidas que essa é principal característica da servidão ambiental alterada pela Lei nº 12.651/2012.

A instituição da servidão ambiental implica em uma valorização do imóvel dominante, tornando-o mais útil⁷⁹, pois estará regularizado sob o ponto de vista ambiental. A servidão ambiental prestará uma utilidade ou vantagem real e constante ao imóvel dominante, uma vez que o imóvel serviente serve ao dominante conforme prazo estabelecido no instrumento de instituição.

Paulo de Bessa Antunes alerta que realmente o termo “servidão ambiental” empregado pelo legislador pátrio não é o mais apropriado. De fato, observa-se a descaracterização do conceito originário, na medida em que se admite, por exemplo, que posseiro possa estabelecer o gravame da servidão, como admitido pelo artigo 9º-A da Lei nº 6.938/1981, quando na concepção milenar do instituto da servidão, somente poderia ser estabelecida pelo proprietário ou por lei⁸⁰.

⁷⁶ DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito Administrativo**. 18.ed. São Paulo: Atlas, 2005. p. 144

⁷⁷ GRANZIERA, Maria Luiza Machado. **Direito Ambiental**. São Paulo: Atlas, 2009. p. 363

⁷⁸ SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro**. 5.ed. São Paulo: Malheiros, 2008. p. 399

⁷⁹ DINIZ, Maria Helena. ob. cita. p. 405

⁸⁰ ANTUNES, Paulo de Bessa. **Comentários ao Novo Código Florestal**. p. 349.

As características clássicas da servidão revelam ainda que ela deveria incidir apenas sobre coisa alheia. Ocorre que a servidão ambiental é instituída sobre coisa própria. Essa característica peculiar do instituto está relacionada à sua finalidade de promover uma compensação ambiental capaz de assegurar que determinado imóvel no qual não possam ser observadas as obrigações de manutenção, por exemplo, de reserva legal, ou para garantir a qualidade ambiental.

Considerando exclusivamente as inovações trazidas pelo Novo Código Florestal, não há dúvidas que se desvirtuou o instituto da servidão em sua concepção original, contrariando o regime geral das servidões milenares. Ocorre que a nova roupagem dada para a servidão ambiental, dada sua condição de direito real sobre coisa alheia, legitima a existência de um prédio dominante deficiente de recursos florestais, mas que se beneficia dos serviços ambientais providos pelo prédio serviente.

5.2. A instituição da servidão ambiental como reflexo da vontade das partes e sua publicidade perante o Serviço de Registro de Imóveis

Diferentemente da servidão predial, a ambiental não se constitui juridicamente por ato do Oficial de Registro de Imóveis, mas sim pela declaração de vontade do proprietário ou posseiro instituidor, que é consubstanciada em instrumento específico.

A instituição⁸¹ da servidão ambiental poderá ser feita por escritura pública ou instrumento particular, momento o qual o proprietário ou detentor do imóvel impõe restrições de uso, gozo e fruição de parte ou da totalidade de seu imóvel em favor do meio ambiente ou para atender finalidade acordada com um terceiro interessado.

Independentemente do instrumento utilizado para a instituição da servidão ambiental e de sua finalidade declarada, esclarece Sônia Letícia de Mélo Cardoso que a

⁸¹ Instituir exprime “a criação ou a constituição de alguma coisa, que se personaliza, segundo plano ou base preestabelecidos”, segundo DE PLÁCIDO E SILVA, Oscar. **Vocabulário jurídico**. São Paulo: Forense, 1973. V. II. p. 840.

legislação ambiental exige que a servidão ambiental seja instituída obrigatoriamente para a conservação dos recursos naturais existentes.⁸²

A instituição da servidão ambiental deverá ser precedida de termos e condições rigorosamente especificados e detalhados, de modo que possam ser resguardados contratualmente. Revela-se ainda igualmente importante descrever o imóvel serviente com o maior rigor de detalhes no momento em que é feita a lavratura da escritura pública ou firmado o instrumento particular de instituição de servidão ambiental. Além disso, preza-se pela utilização de outros documentos acessórios para a documentação inicial da área onde será instituída a servidão ambiental, de modo que mapas, fotografias, inventário biológicos e diagnósticos ambientais serão de grande valia para garantir o cumprimento de obrigações estabelecidas em prol do meio ambiente.

Quanto ao cumprimento dos requisitos formais para que a servidão ambiental possa ser instituída, considerando que ela recairá sobre imóvel, deflagrando as obrigações *propter rem* dos detentores do imóvel quanto ao cumprimento das cláusulas e condições estabelecidas em favor do meio ambiente, faz-se necessária a anuência de todos os proprietários ou condôminos para sua instituição, pois somente estes detêm capacidade jurídica para instituir a servidão ambiental.

Conforme expusemos anteriormente, a legislação ambiental ainda prevê que a servidão ambiental poderá ser instituída em favor de imóveis determinados, especialmente para aquelas situações que precisam ser regularizar sob o ponto de vista ambiental, tal como a situação da Área Reserva Legal Florestal. Nesses casos, entende-se que a servidão ambiental é legítima manifestação da autonomia privada da vontade proprietário do prédio serviente e do proprietário do prédio dominante que aquiescem em estabelecer o gravame sobre a propriedade de um em favor da propriedade do outro. Nesses casos, a servidão ambiental só poderá ser instituída pelo proprietário ou possuidor de imóvel rural com excedente de vegetação nativa.

A Lei nº 6.938/1981 dispõe que a servidão ambiental poderá ser instituída por termo administrativo a ser emitido pelo órgão ambiental competente. Nesses casos, entendemos que o órgão ambiental competente para emitir referido termo será aquele que exercer sua competência em razão das obrigações ambientais relativas à constituição da área

⁸² CARDOSO, Sônia Letícia de Mélo. **A servidão ambiental segundo a Lei nº 11.284/2006**. In: Registro de Imóveis e meio ambiente. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 385

de Reserva Legal, preservação das Áreas de Preservação Permanente e aprovação da inscrição de imóvel rural no CAR.

Partindo das alterações introduzidas pela Lei nº. 12.651/2012, fica claro que a legislação ambiental vigente revela a principal finalidade da servidão ambiental, que é proporcionar utilidade para outro imóvel rural, especialmente para o cumprimento das obrigações ambientais previstas no Novo Código Florestal. Contudo, considerando que a servidão ambiental poderá ser instituída pelo proprietário de forma unilateral, voluntária e genérica, entendemos que a utilização do instituto para fins de cumprimento de obrigações ambientais é apenas uma possibilidade de uso. Isso ocorre, pois, diferentemente do que ocorre na categoria predial, que só existe conquanto haja dualidade ou pluralidade de imóveis, a servidão ambiental pode ser instituída sem implicar em qualquer utilidade para outro imóvel, já que isso não é elemento indispensável e essencial para sua instituição.

Diante dessas possibilidades e considerando a terminologia afeta à servidão predial, está correto o emprego das expressões imóvel serviente e imóvel dominante nos casos de instituição de servidão ambiental para compensação da área de Reserva Legal, pois não poderá subsistir se não houver dualidade ou pluralidade beneficiados.

De fato, o Novo Código Florestal inovou consideravelmente o *modus operandi* para a instituição da servidão ambiental. A novel legislação estabelece que o proprietário ou possuidor não precisarão mais buscar a chancela de órgãos ambientais para instituir a servidão ambiental e limitar o uso e exploração de seu imóvel. Essa interpretação do artigo 9º-A não poderia ser outra. Para tanto, basta nos dirigimos para a redação primitiva do dispositivo em comento, quando inserido na Lei da Política Nacional do Meio Ambiente pela Lei nº. 11.284/2006⁸³. Vejamos:

Art. 9º-A. Mediante anuência do órgão ambiental competente, o proprietário rural pode instituir servidão ambiental, pela qual voluntariamente renuncia, em caráter permanente ou temporário, total ou parcialmente, a direito de uso, exploração ou supressão de recursos naturais existentes na propriedade.

Agora, com a nova redação do *caput*, do art. 9º-A, o proprietário poderá, independentemente de qualquer anuência do órgão ambiental, instituir a servidão ambiental

⁸³ Lei nº 11.284, de 2 de março de 2006, que 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 nº 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.

por instrumento público ou particular. Segundo Paulo de Bessa Antunes, a dispensa de aquiescência do órgão ambiental é justificável em razão da natureza do instituto, já que “a instituição da servidão ambiental é manifestação da autonomia privada do proprietário do prédio serviente e do proprietário do prédio dominante que aquiescem em estabelecer o grama sobre a propriedade de um em favor da propriedade de outro”. Diante disso, “a nova redação do artigo 9º-A eliminou a obrigatoriedade da aquiescência do órgão ambiental com o contrato de servidão ambiental, medida importante, haja vista que o mencionado contrato é eminentemente privado”.⁸⁴

Contudo, logicamente não haverá dispensa de anuência do órgão ambiental se o proprietário optar por instituir a servidão ambiental mediante termo administrativo. Diante da natureza jurídica deste, que é um documento público expedido pela administração pública, para que o mesmo seja emitido, há necessidade de aquiescência do órgão ambiental. Além disso, ressaltamos que o termo administrativo é o único meio hábil para que possessor de imóvel rural com excedente de vegetação possa instituir servidão ambiental em seu imóvel, diante da precariedade que envolve a posse.

A regra que eliminou a obrigatoriedade de anuência do órgão ambiental não encontra restrições em razão do objeto ou finalidades da servidão ambiental, de modo que é automaticamente aplicável aos casos de instituição de servidão ambiental para fins de compensação da Área de Reserva Legal ou para a preservação da qualidade ambiental. Todavia, a regularidade material da servidão ambiental para fins de compensação de Reserva Legal será analisada pelo órgão ambiental competente quando da homologação das informações ambientais declaradas no CAR, a teor do art. 42 e seguintes da Instrução Normativa nº 02/2014 do Ministério do Meio Ambiente.

A análise do órgão ambiental quanto à validade da servidão ambiental para compensação de Reserva Legal limita-se às condições ambientais do prédio serviente, onde será delimitada a área de Reserva Legal de Compensação do imóvel dominante. Para que essa servidão ambiental possa produzir efeitos jurídicos relativos às obrigações *propter rem* do prédio dominante deficiente, deve haver correspondência de biomas entre os imóveis. Caso isso não se configure, a servidão ambiental não produzirá os efeitos jurídicos necessários e pretendidos pelo instituidor e pelo titular do imóvel rural beneficiado pela servidão ambiental, culminando em situação de “pendência” quanto à inscrição do imóvel no CAR, segundo

⁸⁴ Paulo de Bessa. *Comentários ao Novo Código Florestal*. p. 350

situações previstas no art. 51, II, da Instrução Normativa nº 02/2014 do Ministério do Meio Ambiente.

Para que a servidão ambiental possa produzir os efeitos pretendidos, deverão ser cumpridos determinados requisitos.

Segundo previsto no artigo 15, § 2º da Lei n.º 12.651/2012, somente poderá ser instituída a servidão ambiental conquanto o imóvel rural detenha área de Reserva Legal preservada e devidamente inscrita no CAR, já que a servidão ambiental não poderá onerar o excedente da área de Reserva Legal mínima, a teor dos percentuais previstos no art. 12 do Novo Código Florestal.

A Lei ainda estabelece que a servidão ambiental exercerá sua publicidade mediante averbação do instrumento de instituição à margem do registro imobiliário competente, que, por sua vez, terá em seu assento a anotação de fato jurídico que o modifica⁸⁵. Essa averbação deverá contemplar ainda o prazo pela qual a servidão ambiental é instituída, uma vez que imodificabilidade também se aplica ao período.

Cumprido ressaltar que, caso a servidão ambiental deverá ser averbação em todos os registros imobiliários do imóvel serviente, a teor do previsto no §4º do art. 9º-A da Lei nº 6.938/1981. Todavia, na hipótese de instituição de servidão ambiental para fins de compensação de Reserva Legal de imóvel de titularidade diversa do imóvel serviente, imprescindível que seja efetuada a averbação em todos os registros imobiliários do imóvel serviente e dominante, conforme disposto no §5º, atendendo, paralelamente, os preceitos do princípio da continuidade, que prevê que nenhum registro poderá ser efetuado sem a prévia menção ao título anterior, pois necessário para formar um encadeamento histórico ininterrupto, numa concatenação causal sucessiva na transmissão dos direitos imobiliários.

⁸⁵ CENEIVA, Walter. **Lei de registros públicos comentada**. 20. Ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 279

5.4. Restrições legais e convencionais de uso e exploração econômica do imóvel serviente onde é instituída a servidão ambiental

O art. 9º-A, §§ 2º e 3º, da Lei nº 6.938/1981 estabeleceu restrições para a instituição, uso e exploração econômica a área de servidão ambiental, especialmente para que sejam respeitadas as limitações impostas para as Áreas de Preservação Permanente e de Reserva Legal.

Em linhas gerais, para que seja possível a instituição de servidão ambiental num determinado imóvel rural em conformidade com o §2º do art. 15 da Lei nº 12.651/2012, faz-se necessária a adoção de medidas prévias, com vistas a obter a aprovação do órgão ambiental quando da análise da inscrição do imóvel no CAR. Nesse contexto, torna-se imprescindível: (i) realizar mapeamento completo do imóvel rural com ênfase para suas características ambientais e o estado de conservação de seus recursos florestais; (ii) delimitem-se as Áreas de Preservação Permanente; (iii) definir se a área de Reserva Legal compreenderá ou não as Áreas de Preservação Permanente, considerando que a lei apenas permite o cômputo de tais conquanto não sejam abertas novas áreas para o uso alternativo do solo⁸⁶; e (iv) promover a inscrição do imóvel no CAR, para delimitação da área de vegetação nativa excedente conservada para fins de constituição de servidão ambiental.

Assim, cumprido esse roteiro que implica na regularização ambiental do imóvel serviente com excedente de vegetação nativa, teremos o percentual e área correspondente livre para a instituição da servidão ambiental. Com efeito, o imóvel rural serviente não poderá oferecer em servidão ambiental suas áreas de Reserva Legal ou de Preservação Permanente⁸⁷.

Uma vez que as servidões instituídas exigem obrigatoriamente a preservação, conservação ou a recuperação da área delimitada em seu instrumento, o Novo Código Florestal impôs restrições quanto ao uso e exploração econômica da área de servidão ambiental. Depreende-se do §3º do art. 9º-A da Lei nº 6.938/1981, que a área de servidão ambiental possui o mesmo regime jurídico de uso e de proteção da área de Reserva Legal, obviamente sem a limitação do percentual da propriedade, de modo que o uso e a exploração dessa área deverá igual ao que é aplicado àquela. Em outras palavras, entende-se o regime

⁸⁶ Lei nº 12.651/2012. Art. 3º, VI – uso alternativo do solo: substituição de vegetação nativa e formações sucessoras por outras coberturas do solo, como atividades agropecuárias, industriais, de geração e transmissão de energia, de mineração e de transporte, assentamentos urbanos e outras forma de ocupação humana.

⁸⁷ ANTUNES, Paulo de Bessa. **Comentários ao Novo Código Florestal**. p. 351

jurídico de uso das áreas instituídas como servidão ambiental deve ser equivalente ao da reserva legal, salvo restrições maiores estabelecidas no instrumento de constituição da reserva⁸⁸.

Uma vez equiparado o regime de proteção da área de servidão ambiental e de Reserva Legal, aplica-se por analogia a disposição do §1º do art. 17 do Novo Código Florestal, o qual admite o uso e exploração econômica da área de servidão ambiental com cobertura de vegetação mediante manejo sustentável previamente aprovado pelo órgão competente integrante do Sistema Nacional do Meio Ambiente (SISNAMA), salvo previsão contratual em contrário.

Segundo o art. 3º, VII, define-se manejo sustentável:

Administração da vegetação natural para a obtenção de benefícios econômicos, sociais e ambientais, respeitando-se os mecanismos de sustentação do ecossistema objeto do manejo e considerando-se, cumulativa ou alternativamente, a utilização de múltiplas espécies madeireiras ou não, de múltiplos produtos e subprodutos da flora, bem como a utilização de outros bens e serviços.

O manejo sustentável da vegetação nativa, seja da área de servidão ambiental ou de Reserva Legal, poderá ser realizado mediante adoção de prática de exploração seletiva condicionada à aprovação dessa prática pelo órgão ambiental competente, que, por sua vez, levará em consideração se o manejo sustentável é realizado para fins de consumo no interior do imóvel ou para fins comerciais, a teor do previsto no art. 20 da Lei nº 12.651/2012.

Assim, por exemplo, admite-se o uso e a exploração econômica da área de servidão ambiental para fins comerciais, conquanto o manejo sustentável seja aprovado pelo órgão ambiental competente e desde que sejam cumpridos os requisitos do art. 22 do Novo Código Florestal, a saber: (i) manutenção das características da cobertura vegetal sob regime de servidão ambiental, de modo que garanta a conversação da vegetação na referida área; (ii) manutenção da diversidade de espécies da flora e fauna; e (iii) que seja realizado o manejo de espécies exóticas, conquanto favoreça a regeneração de espécies nativas no interior do imóvel rural serviente.

O manejo sustentável sem propósito comercial, por sua vez, limita-se à exploração de recursos florestais na área de servidão ambiental, conquanto o ato de exploração seja previamente informado ao órgão ambiental, devendo o instituidor da servidão ambiental

⁸⁸ ANTUNES, Paulo de Bessa. **Comentário ao Novo Código Florestal**. p. 351

informar previamente acerca dos motivos e a quantidade volumétrica do material lenhoso a ser intentada, nunca podendo ultrapassar 20 metros cúbicos por ano.

Sem prejuízo das restrições legais de uso e exploração, as motivações e as finalidades da servidão ambiental poderão implicar em outros tipos de restrições de ordem consensual. Sob esta ótica, entendemos que o estabelecimento de tais restrições decorre da incorporação de variáveis ambientais⁸⁹ e socioeconômicas no instrumento de servidão ambiental. Tais restrições visam fomentar a adoção de preventivas para minimizar a ocorrência de danos ambientais na área objeto do instrumento de instituição de servidão ambiental, por exemplo.

Sobre as restrições que poderão ser compactuadas em razão da instituição da servidão ambiental, cabe exemplificar as seguintes restrições, dentre outras⁹⁰:

a) abstenção total de qualquer atividade de uso e exploração direta ou indireta na área objeto da servidão ambiental;

b) proibição total para construção ou edificação de qualquer natureza;

c) limitações quanto à forma e modo de usar o imóvel onde é instituída a servidão ambiental;

d) estabelecimento de destinação específica para o imóvel onde é instituída a servidão ambiental, de modo que somente será permitida sua destinação para fins de preservação e formação de florestas, mediante emprego de técnicas de enriquecimento de vegetação inclusive mediante florestamento com espécies nativas locais;

e) proibição de corte ou exploração econômica de qualquer forma de cobertura florestal do imóvel onde é instituída a servidão ambiental;

f) proibição quanto à introdução de vegetação exótica nos limites do imóvel que possui área sob regime de servidão ambiental;

g) possibilidade de exploração econômica somente por meio de práticas de ecoturismo e conservação de paisagem;

⁸⁹ GRIZZI, Ana Luci Limonta Esteves. **Direito ambiental aplicado aos contratos**. São Paulo: Verbo Jurídico, 2008. p. 60

⁹⁰ SOUZA, Paulo Roberto Pereira de Souza. Ob. cit.

h) ampliação de zonas amortecedoras no entorno das áreas objeto de servidão ambiental;

i) identificação de detentor da servidão (“*holder*”, em inglês), responsável pela fiscalização, monitoramento e garantia de execução das cláusulas e condições constantes em instrumento de instituição de servidão ambiental;

j) limitações de uso específico ao proprietário ou possuidor do imóvel; e

k) fixação de sanções e cláusulas penais⁹¹ em razão da não observância das condições, obrigações e deveres pactuados quando da instituição da servidão ambiental.

5.5. A especialização da servidão ambiental

A Lei nº 6.938/1981 prevê a necessidade de especialização do imóvel rural onde a servidão ambiental será instituída. Vale dizer, a especialização poderá ser integral ou parcial, para que a servidão ambiental produza os efeitos jurídicos esperados.

A especialização da servidão ambiental pode ser entendida como a identificação da área instituída como unidade inconfundível, localizada e localizável dentro do imóvel de que faz parte⁹², a teor do que foi explicado por Narciso Orlandi Neto sobre o princípio da especialização para localização geodésica da Reserva Legal no imóvel quando da vigência da Lei nº 4.771/1965.

O imóvel rural escolhido para a instituição da servidão ambiental poderá constituir servidão ambiental em grande extensão de área, mas, teoricamente, dificilmente conseguirá utilizar a integralidade de seu imóvel para instituir servidão ambiental, já que se

⁹¹ Segundo Maria Helena Diniz, “cláusula penal constitui uma estipulação acessória, pela qual uma pessoa, a fim de reforçar o cumprimento da obrigação, se compromete a satisfazer certa prestação indenizatória, seja ela uma prestação em dinheiro ou de outra natureza, como a entrega de um objeto, a realização de um serviço ou a abstenção de um fato, se não cumprir ou fizer tardia ou irregularmente, fixando o valor das perdas e danos devidos à parte inocente em caso de inexecução contratual”. Em suma, a cláusula penal (“*stipulatio poenae*”) é a fixação contratual facultativa e escrita de uma indenização imposta àquele que descumprir total ou parcialmente ou retarde o cumprimento de determinada obrigação assumida. DINIZ, Maria Helena. Direito Civil Brasileiro. 21.ed. 2º vol. São Paulo: Saraiva, 2006. p. 435

⁹² ORLANDI NETO, Narciso. **Reservas florestais**. Revista de Direito Imobiliário. São Paulo: Revista dos Tribunais, v.42 jul/dez. 1997.

veda sua sobreposição com as Áreas de Preservação Permanente e de Reserva Legal mínima, conforme regra do § 2º da Lei n.º 12.651/2012. Vale dizer, para que o imóvel possa valer-se de sua integridade para instituir servidão ambiental em toda sua área, o instituidor não poderá possuir qualquer Área de Preservação Permanente e, além disso, deverá regularizar a situação de sua Reserva Legal mínima mediante compensação.

Como já tivemos a oportunidade de mencionar, a Lei nº 6.938/1981 exige que o instrumento de instituição de servidão ambiental contenha memorial descritivo⁹³ para indicar com precisão a localização da área, sempre com pelo menos um ponto georreferenciado de amarração.

A previsão legal é no sentido de que seja feita a especialização da área de servidão ambiental, o que implica na amarração de sua poligonal a poligonal do imóvel rural, ou seja, à descrição objetiva do imóvel serviente. Essa exigência está intimamente ligada à necessidade de limitar o direito de propriedade, bem como à exigência de publicidade e segurança jurídica na tutela do meio ambiente.

A especialização do imóvel rural ou da área de servidão ambiental decorre do princípio da especialidade do Direito Registral, de modo que, segundo Afrânio de Carvalho, “o princípio de especialidade significa que toda inscrição deve recair sobre um objeto precisamente individuado”⁹⁴.

Assim, o requisito registral da especialidade do imóvel, vertido no fraseado clássico do direito, significa a sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, como o seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto, heterogêneo em relação a qualquer outro. O corpo certo imobiliário ocupa um lugar determinado no espaço, que é o abrangido por seu contorno, dentro do qual se pode encontrar maior ou menor área, contanto que não sejam ultrapassadas as raias definidoras da entidade territorial⁹⁵.

A especialização da servidão ambiental deve ser compreendida sob o contexto do previsto no art. 176 da Lei nº 6.015/1973 e a Lei nº 10.267/2001, que constituíram a base do georreferenciamento ao Sistema Geodésico Brasileiro (SGB). Em síntese, o sistema leva a

⁹³ O Decreto nº 4.449/2002 esclarece o conceito de memorial descritivo no artigo 9º, *in verbis*: “A identificação do imóvel rural, na forma do §3º do art. 176 e do §3º do art. 225 da Lei nº 6.015, de 1973, será obtida a partir de memorial descritivo elaborado, executado e assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e com precisão poligonal a ser estabelecida em ato normativo, inclusive em manual técnico, expedido pelo INCRA”. O georreferenciamento, por sua vez, é o levantamento físico da área que se faz através de GPS ou outro meio, com o fim de verificar se há ou não sobreposição de área referente ao imóvel que está sendo objeto do georreferenciamento.

⁹⁴ CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. 3.ed. Rio de Janeiro: Forense, 1976.p.219

⁹⁵ CARVALHO, Afrânio de. Ob. cit. p. 224

efeito a descrição do imóvel rural em suas características, limites e confrontações por meio do levantamento das coordenadas dos vértices com precisão posicional, de modo a conseguir obter a certeza de não sobrepor outros imóveis.

Em outras palavras, verifica-se que georreferenciar é a forma de substituir a identificação imobiliária predominante no país, meramente descritiva e sem maior rigor técnico, por uma técnica topográfica de maior eficiência técnica, contribuindo para um controle mais eficiente dos imóveis rurais⁹⁶.

De fato, a Lei de Registros Públicos e o Decreto nº 4.449/2002, criaram imposições e prazos para realização do georreferenciamento, de modo que, vencidas tais condições, fica defeso ao Oficial do Registro de Imóveis a prática de atos envolvendo imóveis que versem sobre desmembramento, parcelamento ou remembramento, transferência de área total e criação ou alteração da descrição do imóvel.

Em outras palavras, considerando essas questões, principalmente o cenário consolidado de imóveis no país com descrições defasadas e não adequadas ao SGB, teoricamente poderíamos cogitar que a tutela do meio ambiente poderia ficar comprometida, já que não teríamos promover a averbação da especialização de uma servidão ambiental, por exemplo.

Em razão deste cenário, a Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, por exemplo, por meio de parecer do Corregedor José Renato Nalini, sopesou a aplicação do princípio da especialidade objetiva e o cumprimento de obrigações ambientais. Vejamos a ementa do parecer em questão:

Ementa: Registro de imóveis – averbação – Reserva legal encravada no bem imóvel rural – Incompatibilidade entre as descrições constantes do título e da matrícula – Princípio da especialidade – Flexibilização – Especialização suficiente para a localização do espaço territorial ambientalmente protegido – Preponderância dos princípios da segurança jurídica e da publicidade – Função socioambiental do Registro de Imóveis – Desqualificação registraria afastada – Recurso provido. (TJSP – Processo 2012/00077684 – Corregedoria-Geral da Justiça – j. 13.07.2012 – rel. Luciano Gonçalves Paes Leme – Dje 14.08.2012 – Área do Direito: Imobiliário e Registral).

O parecer em comento decorre de suscitação de dúvida inversa provocada por proprietários rurais inconformados com o comportamento de Oficial de Registro de Imóveis, que recusou a averbação da Área de Reserva Legal identificada, destacada e consubstanciada

⁹⁶ RIZZARDO, Arnaldo. **Curso de Direito Agrário**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013. p. 92

em planta planimétrica e memorial descritivo, sob a alegação de ofensa ao princípio da especialidade.

Nos autos em questão, o Corregedor José Renato Nalini alerta que:

A reserva florestal legal é o mínimo de cobertura vegetal obrigatoriamente mantida pelo proprietário e regenerada se a propriedade já não a detiver. O objetivo da reserva legal é impedir que a cupidez, a insensatez, a ignorância humana acabem com a vegetação nativa e substituam o solo por monocultura, por criação de gado ou por parcelamento do solo. Com evidente queda da qualidade de vida, empobrecimento da biodiversidade, alteração nociva do clima e outras nefastas consequências. Logo, a reserva legal florestal, obrigação instituída por lei, é condição para a propriedade cumprir a sua função social – sua função socioambiental -, é, em suma, pressuposto da legitimidade do direito de propriedade rural: expressa um limite interno, permanente e positivo ao direito de propriedade sobre imóvel rural, injetando, na sua estrutura, exigências de índole promocional dos valores constitucionais básicos⁹⁷

Observada a natureza de obrigação real⁹⁸ da Reserva Legal, é cristalina a missão institucional dos serviços de registro de imóveis, guardiões da propriedade imobiliária, do direito de propriedade, especialmente diante da imperiosa necessidade de dar concretude ao inciso III do § 1.º do art. 225 da Constituição Federal⁹⁹, e considerando ainda julgados fundamentais do STJ¹⁰⁰, que deixam assinalados que as Áreas de Preservação Permanente e a Reserva Legal densificam e concretizam a função ecológica da propriedade, representam os pilares dorsais da conservação *in situ* da flora no Brasil, são, por esse enfoque, pressupostos intrínsecos ou limites internos do direito de propriedade e posse.

Sabemos ainda que “a Área de Reserva Legal deverá ser medida, demarcada e delimitada”¹⁰¹, justamente por ser pressuposto para a legítima exploração do imóvel rural, de modo que é imperiosa a especialização da reserva legal para a fiscalização do cumprimento da lei pelos órgãos competentes, sempre utilizando como referência a tutela ambiental constitucionalmente idealizada. Em termos práticos, só se conserva e protege aquilo que se conhece a localização. Caso contrário, frustra-se a tutela do meio ambiente.

⁹⁷ Segundo o artigo 2.º, *caput*, da Lei 12.651/2012, “as florestas existentes no território nacional e as demais formas de vegetação nativa, reconhecidas de utilidade às terras que revestem, são bens de interesse comum a todos os habitantes do País, *exercendo-se os direitos de propriedade com as limitações que a legislação em geral e especialmente esta Lei estabelecem*”.

⁹⁸ De acordo com o § 2.º

⁹⁹ “Art. 225. (...)”

§ 1.º Para assegurar a efetividade desse direito, incumbe ao Poder Público: (...);

III – definir, em todas as unidades da Federação, espaços territoriais e seus componentes a serem especialmente protegidos, sendo a alteração e a supressão permitidas somente através de lei, vedada qualquer utilização que comprometa a integridade dos atributos que justifiquem sua proteção; (...)”

¹⁰⁰ REsp 948.921/SP, em 23 de outubro de 2007, de relatoria do Ministro Herman Benjamin

¹⁰¹ SIRVINSKAS, Luís Paulo. **Manual de direito ambiental**. 10.ed. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 533

A necessidade de especialização da Reserva Legal Própria e Compensatória é a etapa inicial para evitar-se o aparecimento da “Reserva Legal Migratória”, que, nas palavras do Ministro Herman Benjamin, “hoje está aqui, amanhã estará acolá, ao sabor das conveniências do proprietário e da necessidade de burlar eventual controle fiscalizatório¹⁰²”.

José Renato Nalini destaca ainda que a averbação da Reserva Legal é de grande importância, já que qualquer informação que possa limitar o direito de propriedade deve constar do fôlio real, de modo a privilegiar a publicidade imobiliária¹⁰³ e segurança jurídica, para dar conhecimento e vincular definitivamente futuros adquirentes¹⁰⁴.

Diante da fundamental relevância da especialização da Reserva Legal Própria e Compensatória, especialmente em razão de sua finalidade em prol da tutela dos espaços ambientais legal e especialmente protegidos, e considerando ainda a relevância do Serviço de Registro de Imóveis para a publicidade de questões de ordem ambiental, que transcendem os interesses individuais, não restam dúvidas pela necessidade de abrandar a severidade do princípio da especialidade objetiva como meio de garantir a publicidade da especialização da Reserva Legal.

A partir do exposto, e com fundamento em decisão da Corregedoria-Geral de Justiça de São Paulo, mostra-se imperiosa a averbação da Reserva Legal com descrição georreferenciada em registro imobiliário que descrevia o imóvel precariamente, ou seja, ainda por meio de critérios antigos. Se essa orientação da Corregedoria foi determinante para a averbação da Reserva Legal quando de sua exigência pela Lei nº 4.771/1965, revela-se determinante para a averbação da Reserva Legal Compensatória decorrente de instituição de servidão ambiental georreferenciada.

De fato, a servidão ambiental, analogamente à situação da Reserva Legal sob a égide da Lei nº 4.771/1965 e como outras áreas especialmente protegidas, precisa utilizar o princípio da especialidade para localização geodésica da área no imóvel.

Sobre a compatibilidade da especialização da Reserva Legal e as identificações imobiliárias, Marcelo Augusto Santana de Melo pondera:

¹⁰² ApCiv c/ Rev 402.656-5/7-00, 29.06.2006.

¹⁰³ Conforme a Lei 8.935/1994, em seu art. 1º, “serviços notoriais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos”.

¹⁰⁴ Revista de Direito Imobiliário. Ano 35. Jul/dez. 2012. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais. p. 403

Com efeito, várias são as formas como os imóveis foram descritos desde a criação do Registro de Imóveis e, na grande maioria das vezes, nem mesmo a descrição existe ou, ainda, com divisas imprecisas e frágeis, tornando-se impossível localizar ou especializar a reserva. É claro que o advento da Lei nº 10.267/2001, que criou o georreferenciamento, resolverá paulatinamente o problema das descrições dos imóveis rurais. No entanto, nessa transição deverá a reserva ser especializada da forma que consta a descrição da matrícula ou transcrição, seja rumo magnético, azimute ou georreferenciamento com coordenadas UTM. O registrador imobiliário deve então esforçar-se para estabelecer um ponto de amarração entre reserva e descrição registral.¹⁰⁵

Utilizando de ensinamento de Narciso Orlandi Neto sobre a especialização da Reserva Legal¹⁰⁶, mostra-se possível compatibilizar a descrição da área de servidão ambiental com a descrição do registro imobiliário. Vejamos:

Se a reserva estiver encostada numa das divisas do imóvel, bastará repetir, na descrição, o que consta da matrícula (ou transcrição), copiando literalmente a parte da descrição relativa àquela divisa. Evite-se substituir critérios antigos de descrição (valas, divisores de águas, touceiras etc.) por termos técnicos (rumos, ângulos etc.). As divisas da reserva interna ao imóvel são descritas livremente e, de preferência, tecnicamente.

Se a reserva for toda interna, encravada, o proprietário descreverá as divisas tecnicamente, mas procurará localizá-la no todo, isto é, fará referência aos principais pontos de descrição que consta do Registro.

A averbação deve ser feita com cópia de todos os documentos apresentados à autoridade administrativa, inclusive a planta, que mostrará, no imóvel todo, a exata localização da área da reserva. Esses documentos ficarão arquivados na serventia.

Pode acontecer de a planta não permitir a identificação do mesmo imóvel da matrícula (ou transcrição), principalmente no caso de descrições antigas e descuidadas. Mas a planta não integra a matrícula. Servirá ela para localizar a reserva dentro do todo e ajudar o oficial a controlar a disponibilidade quantitativa e qualitativa do imóvel.¹⁰⁷

A partir dos valiosos ensinamentos de Marcelo Augusto Santa de Melo, Narciso Orlandi e José Renato Nalini, e considerando o cenário decorrente da promulgação da Lei nº 12.651/2012, que, no seu artigo 29, criou o Cadastro Ambiental Rural (CAR), concluímos que este instrumento eletrônico de monitoramento das obrigações ambientais também prescinde da especialização do imóvel, ainda que torne obrigatório o registro da Reserva Legal, compreendendo a exibição de planta e memorial descritivo contendo a indicação das coordenadas geográficas com pelo menos um ponto de amarração, ou seja, depende da

¹⁰⁵ SANTANA DE MELO, Marcelo Augusto. **O meio ambiente e o Registro de Imóveis**. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 60.

¹⁰⁶ Art. 16, §8º, da Lei nº 4.771/1965, revogada pela Lei nº 12.651/2012: “§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 retificação da área, com as exceções previstas neste Código.”

¹⁰⁷ ORLANDI NETO, Narciso. **Reservas florestais**. Revista de Direito Imobiliário, São Paulo: Editora Revista dos Tribunais. v.42, jul/dez. 1997.

especialização da Reserva Legal Própria e Compensatória, necessário ao controle, ao monitoramento e à proteção objetivados pelo legislador¹⁰⁸.

Assim, fundado nessas premissas, entendemos que a averbação da servidão ambiental prescinde de ligação entre sua especialização e a especialização do imóvel que a contém. Os critérios de descrição de uma e de outro não precisam ser compatíveis.

5.6. A servidão ambiental como instrumento tutela dos recursos ambientais

Outro requisito¹⁰⁹ para a instituição da servidão ambiental é a definição do objeto da servidão, que vem a ser a restrição imposta pelo proprietário. De fato, a servidão ambiental pode destinar-se para diferentes tipos de finalidade, conforme expusemos anteriormente, de modo que poderá ser estabelecido qualquer gravame ou ônus em razão quando do momento de sua instituição, principalmente para as situações onde se busca a adequação do instituto às particularidades de outros imóveis e interesses, bem como quanto aos direitos e obrigações daqueles que estarão envolvidos.

A servidão ambiental terá como objeto precípua a preservação, conservação ou recuperação dos recursos ambientais existentes, de modo que não poderá ser instituída sobre as Áreas de Preservação Permanente e de Reserva Legal, a teor do previsto no art. 9º-A, §2º, da Lei nº 6.938/1981¹¹⁰, pois já são áreas protegidas legalmente, de modo que o instituidor da

¹⁰⁸ “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 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, conforme ato do Chefe do Poder Executivo. (...)

Art. 29. (...)

§ 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 possuidor ou proprietário: (Redação dada pela Medida Provisória nº 571, de 2012).

(...)

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.”

¹⁰⁹ Art. 9º-A, § 1º, II da Lei nº 6.938/1981

¹¹⁰ Lei nº 6.938/1981: “Art. 9º-A. [...] §1º A servidão ambiental não se aplica às Áreas de Preservação Permanente e à Reserva Legal mínima exigida.”

servidão ambiental poderá, por vontade própria, revestir proteção jurídica sob os demais recursos naturais.

Vale lembrar que, no mínimo, a servidão ambiental deve cumprir as exigências aplicáveis à Reserva Legal, conforme o §3º, do art. 9º-A. Para cumprir o requisito, bastará a declaração de que as restrições são as mesmas aplicáveis à Reserva Legal, segundo os artigos 17 e seguintes do Novo Código Florestal.

Diante disso, percebe-se que pelos requisitos e limitações presentes na Lei nº 6.938/1981, que a servidão ambiental, em que pese sua finalidade de preservação dos recursos ambientais, observa-se que a servidão ambiental não se aplica para a tutela ambiental dos bens ambientais típicos de áreas urbanas, notadamente o patrimônio histórico, artístico e cultural, já que faz clara remissão para questões eminentemente florestais, especialmente em razão da interpretação do §2º.

Todas as características e singularidades da servidão ambiental demonstram a potencialidade precípua da servidão ambiental para a tutela e proteção da flora, principalmente pelas alterações introduzidas pelo Novo Código Florestal.

Sem prejuízo de observações aprofundadas acerca das mencionadas alterações retro, Sônia Letícia de Mélo Cardoso sistematiza algumas possibilidades de objeto da servidão ambiental, considerando finalidades e restrições que poderão ser avençadas quando de sua instituição, além daquelas previstas para fins de cumprimento das obrigações do Novo Código Florestal. Vejamos: a) a servidão ambiental poderá ser instituída para a proteção integral da flora, dos recursos naturais, não se admitindo nenhum tipo de manejo, como a proteção de importantes ecossistemas em extinção, tais como florestas, mangues, terras úmidas, caatingas, dentre outros; b) a servidão ambiental poderá ser instituída para a conservação admitindo-se o manejo sustentável dos recursos naturais, como as de florestas destinadas à captura de carbono, permissão para o ecoturismo, caminhos ecológicos, montanhismo, esportes em rios, lagos, mares e demais; c) a servidão ambiental poderá ser instituída para proteção ou conservação de paisagens de notável beleza cênica; e d) servidão ambiental poderá ser instituída para limitar a construção ou urbanização, proibindo-se determinados ou todos os tipos de construção¹¹¹.

¹¹¹ CARDOSO, Sônia de Mélo. Ob. cit. p. 395

Estas possibilidades de tutela ambiental revelam que a servidão ambiental tem papel fundamental para a preservação da vegetação nativa, conservação dos bancos genéticos, racionalização do uso de águas, manutenção de áreas florestadas e diminuição da concentração do gás carbônico na atmosfera¹¹².

5.7. Direitos e obrigações decorrentes da instituição da servidão ambiental e a oponibilidade quanto ao cumprimento das obrigações e deveres legais e convencionais

O instrumento de instituição da servidão ambiental também deve declarar as obrigações dos envolvidos e interessados diretos quanto ao objeto e finalidade do instrumento.

Quanto ao instituidor da servidão ambiental, a Lei nº 6.938/1981 estabelece especificamente que, no mínimo, suas obrigações legais são aquelas elencadas no § 2º, do art. 9º-C, ou seja, o instituidor deverá promover a manutenção do objeto da servidão ambiental, compreendendo os atos de defesa da área objeto mediante emprego de todos meios em direito admitidos.

As obrigações e deveres estabelecidos quando da instituição da servidão ambiental devem ser rigorosamente cumpridos, sejam eles de origem legal ou convencional, de modo que se faz necessário estabelecer obrigações e deveres cada vez mais detalhados e específicos para garantir que a servidão ambiental atinja sua finalidade.

O §6º da Lei nº 6.938/1981 estabelece ainda que é vedada, durante o prazo de vigência da servidão ambiental, a alteração da destinação da área, nos casos de transmissão do imóvel a qualquer título, desmembramento ou de retificação dos limites do imóvel. Em outras palavras, a Lei prevê o cumprimento compulsório das obrigações e deveres inerentes ao objeto e finalidade da servidão ambiental, independentemente de qualquer eventual alteração no registro imobiliário do imóvel ou quanto ao seu detentor.

¹¹² GERENT, Juliana. **Servidão Florestal**. Revista de Ciências Jurídicas. Nova Série, v.2, n.2, p.145-163, jul./dez. 2004

Com relação à oponibilidade das obrigações e deveres decorrentes da servidão ambiental, poderão surgir dúvidas se este direito surge quando da instituição da servidão ambiental, ou seja, quando da outorga da escritura pública ou assinatura de instrumento particular ou termo administrativo, ou somente quando ocorrer a averbação do instrumento de instituição à margem do registro imobiliário.

Partindo-se do pressuposto que a servidão ambiental tem natureza de direito real e decorrente de ato de vontade do proprietário instituidor, sua oponibilidade ocorrerá somente com a averbação do instrumento de instituição da servidão ambiental, a teor das disposições do Código Civil, em especial o previsto no art. 1.227. *In verbis*:

Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 e 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

5.8. Prazo de duração da compensação da área de Reserva Legal mediante a instituição da servidão ambiental

O instrumento de instituição da servidão ambiental obrigatoriamente deverá ser levado ao Registro de Imóveis competente para averbação na matrícula do imóvel onerado pela instituição da servidão e naquele que é beneficiado por sua constituição, devendo o Oficial Registrador informar a área delimitada, o objeto da servidão ambiental, bem como seu prazo de duração e demais informações contratuais indispensáveis para o bom cumprimento das obrigações avençadas.

No que diz respeito à duração da servidão, a legislação estabeleceu duas possibilidades. A servidão ambiental poderá ser perpétua ou temporária.

No caso da servidão ambiental temporária, a lei exige que ela seja constituída por um prazo mínimo de quinze anos. Depreende-se da legislação ambiental que a duração da servidão ambiental temporária poderá estar condicionada a evento futuro e incerto, pois como a servidão ambiental é voluntária, sua duração fica condicionada ao que foi estipulado pelas partes envolvidas quando de sua constituição.

Paulo de Bessa Antunes critica a possibilidade de a servidão ambiental ser instituída temporariamente, especialmente para a finalidade de compensação de *déficit* de Reserva Legal, já que esta, necessariamente, perdura no tempo enquanto perdurar a condição rural do imóvel. Em outras palavras, apesar da legislação prever a possibilidade de que a servidão ambiental possa ser realizada por um período estipulado, entendemos que a servidão ambiental perpétua implica em uma melhor tutela ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Outra característica peculiar da servidão ambiental quando comparada às servidões tradicionais é que, diferentemente da característica de perpetuidade daqueles institutos clássicos, a servidão ambiental admite instituição temporária, desde que por período mínimo de quinze anos.

De fato, o instrumento de servidão ambiental poderá ter um prazo determinado, de modo que poderá renovado ou não. As partes envolvidas poderão ainda rescindi-lo durante o prazo de vigência, conforme determina a legislação aplicável e o próprio instrumento.

A rescisão do instrumento da servidão ambiental poderá ocorrer tanto nos casos de servidão ambiental perpétua como temporária, respeitadas as condições do instrumento. No caso de rescisão do instrumento de servidão ambiental, isso não desnatura o objeto da servidão, porém permite ao detentor do imóvel serviente que procure outro parceiro, para fins de arrendamento da área, de modo que o detentor do imóvel dominante deverá buscar alternativa para regularizar a Reserva Legal Florestal de seu imóvel.

No Estado de São Paulo, em caso de instituição de servidão ambiental temporária para fins de compensação de Reserva Legal, o proprietário ou possuidor do imóvel, cuja obrigação *propter rem* é regularizada em imóvel com excedente de vegetação, deverá apresentar ao órgão ambiental competente pela aprovação da compensação de Reserva Legal, uma nova proposta de instituição de Reserva Legal em até seis meses antes do fim da vigência do contrato de arrendamento da área sob regime de servidão ambiental, sob pena de estar configurada a irregularidade ambiental do imóvel rural¹¹³.

¹¹³ Art. 10 da Resolução Conjunta nº 01/2016 da Secretaria do Meio Ambiente e Secretaria de Agricultura e Abastecimento do Estado de São Paulo.

5.9. Transferência da servidão ambiental para compensação da Reserva Legal e a obrigações do detentor da servidão ambiental

Como explicitado anteriormente, o Novo Código Florestal expressamente faculta ao proprietário de imóvel rural a instituição de servidão ambiental desde que mantenha sua Reserva Legal conservada e devidamente inscrita no CAR e conquanto seu imóvel possua cobertura vegetal nativa conservada superior ao mínimo exigido para a constituição da Reserva Legal, de modo que poderá usar o excedente de vegetação nativa além da Reserva Legal e das Áreas de Preservação Permanente.

Cumpridos esses requisitos, a Lei permite que o ativo ambiental da propriedade seja direcionado para regularização ambiental de outros bens imóveis, por exemplo. Para tanto, faz-se necessária a transferência da servidão ambiental, a teor do previsto no art. 9º-B, §3º. *In verbis*:

§3. O detentor da servidão ambiental poderá aliená-la, cedê-la ou transferi-la, total ou parcialmente, por prazo determinado ou em caráter definitivo, em favor de outro proprietário ou de entidade pública ou privada que tenha a conservação ambiental como fim social.

Erika Bechara esclarece que o referido dispositivo legal prevê a possibilidade de o proprietário instituidor tirar um proveito econômico da área gravada pela servidão ambiental, alienando-a, cedendo-a ou transferindo-a, total ou parcialmente, a outro proprietário ou entidade pública ou privada que tenha por finalidade social a conservação ambiental e que tenha por missão zelar pelo cumprimento constante e eficiente dos objetivos da servidão ambiental, sem prejuízo de serem explorados os recursos ambientais da propriedade, conquanto sejam observados os requisitos e restrições leais e consensuais¹¹⁴. Referido ato de transferência poderá ser oneroso ou gratuito, por ser inerente da autonomia da vontade privada¹¹⁵.

Quanto aos contornos envolvendo o detentor da servidão ambiental, cumpre repisar que, como regra geral, caberá ao proprietário instituidor da servidão ambiental preservar, conservar ou recuperar os recursos ambientais existentes em seu imóvel, tudo em conformidade com as obrigações, deveres e restrições consensuais e legais inerentes ao objeto e finalidade das servidões ambientais e intrínsecas ao direito de propriedade.

¹¹⁴ BECHARA, Erika. Ob. cit. p. 515

¹¹⁵ MIRANDA, Custódio da Piedade Ubaldino. **Teoria geral do negócio jurídico**. São Paulo: Atlas, 1991. p. 40.

Não poderia ser outro o entendimento, em razão da natureza real das obrigações ambientais atinentes à vegetação nativa e florestas do imóvel rural, a teor do previsto no §2º do art. 2º, do Novo Código Florestal. Portanto, caberá ao instituidor da servidão ambiental, na qualidade de responsável legal pelo imóvel rural onde foi constituído o ônus real em referência, empregar os esforços necessários para prevenir a ocorrência de danos ambientais na área objeto do instrumento de instituição.

Ocorre que a Lei nº 6.938/1981 prevê a possibilidade de alienar, ceder ou transferir a servidão ambiental, total ou parcialmente, para que outrem cuja atividade fim seja a conservação do meio ambiente, a teor do já mencionado §3º, do art. 9º-B. Assim, caso seja efetivada a referida prerrogativa legal, a servidão ambiental passará a contar com detentor responsável pela observância dos deveres inerentes ao direito de propriedade para com a preservação do meio ambiente e aqueles previstos no instrumento de instituição de servidão ambiental.

Segundo Paulo Roberto Pereira de Souza¹¹⁶, a figura do detentor da servidão ambiental está intimamente ligada à responsabilidade de monitorar, exigir o cumprimento das cláusulas e condições da servidão ambiental, inclusive mediante propositura das ações judiciais necessárias.

Segundo depreende-se do §3º, do art. 9º-B, o detentor da servidão ambiental terá como função a conservação ambiental, de modo que se responsabilizará pela preservação, conservação ou recuperação da área onde foi instituída a servidão ambiental. Ou seja, a partir da alienação, cessão ou transferência da conservação da servidão ambiental, o detentor assumirá a responsabilidade que é inerente ao proprietário instituidor.

Da mesma forma, também caberá ao proprietário instituidor exercer a mesma função do detentor, pois igualmente inerente ao direito de propriedade e à responsabilidade civil ambiental – já que estes não se desnaturam com a figura do detentor – e por ser conduta indispensável para atingir a finalidade da servidão ambiental. Ou seja, o proprietário e o detentor exercerão a mesma função: conservação dos recursos ambientais onde é instituída a servidão ambiental.

A redação do artigo em referência realmente é falha e carregada de profundos erros conceituais. Assim, se considerarmos a conceituação de “detentor” para fins cíveis (art.

¹¹⁶ SOUZA, Paulo Roberto Pereira de. Hélia. Ob. cit. p. 219

1.198 do Código Civil), não restam dúvidas que o legislador equivocou-se quando da elaboração da redação do §3º do art. 9º-C da Lei nº 6.938/1981, pois o detentor não poderá praticar qualquer ato de alienação, cessão ou de transferência, parcial ou integral, da propriedade, uma vez que tais atos são inerentes ao direito de propriedade. Vale dizer, poderá o proprietário alienar, ceder ou transferir parte ou o total de sua propriedade para terceiro. O mesmo não vale ao detentor, pois lhe carecem os poderes inerentes ao direito de propriedade.

Para que possamos delinear melhores contornos para a interpretação do §3º em comento, faz-se necessário destacar quais foram as premissas do legislador quando da elaboração da norma em comento. Inicialmente conseguimos identificar as seguintes premissas: a) caberá ao proprietário instituidor da servidão ambiental, mediante a adoção de práticas comissivas, empregar esforços para com o efetivo e satisfatório cumprimento das obrigações legais e consensuais com reflexos no meio ambiente, principalmente aquelas para garantir o objeto e finalidades da servidão ambiental instituída, de modo que o instituidor conseguirá exercer seu papel de garantidor do meio ambiente; b) o direito de propriedade deverá ser exercido de modo que sejam preservados os recursos ambientais, principalmente aqueles inseridos no interior do bem (§1º do art. 1.228 do Código Civil); c) o proprietário instituidor poderá indicar terceiro para que assumam solidaria e consensualmente a posição de garantidor do meio ambiente e da servidão ambiental; d) a preservação, conservação ou recuperação dos recursos ambientais do imóvel serviente poderá ser realizada por qualquer pessoa, além do proprietário instituidor, conquanto seu fim social precípua esteja intimamente ligado ao resguardo dos recursos ambientais, de modo que os limites da responsabilidade ambiental será de natureza contratual; e e) o cumprimento de normas jurídicas e de obrigações consensuais de ordem socioambiental deverão ser cumpridas integralmente por aquele que tenha o dever legal de agir nesse sentido (o proprietário com relação ao seu bem, *v.g.*), mas sem prejuízo de serem indicadas pessoas aptas e interessadas em garantir o cumprimento de obrigações legais e consensuais de ordem socioambiental.

Conceitualmente, não podemos confundir proprietário com detentor. São conceitos distintos. Parece-nos que o legislador, por falha redacional, equiparou proprietário instituidor e detentor, em razão da função que ambos podem exercer: “a conservação ambiental”, segundo teor do §3º em comento. Para o legislador, detentor será aquele que exercer papel relevante para a proteção, conservação ou recuperação dos recursos ambientais

quando da instituição da servidão ambiental, conquanto obtenha autorização expressa do proprietário instituidor mediante instrumento idôneo.

Em termos práticos e conforme previsão contratual específica, o detentor da servidão ambiental será responsável pela preservação e conservação dos recursos ambientais objeto da servidão ambiental, conquanto o proprietário instituidor da servidão ambiental decida dessa forma. Sob o ponto de vista contratual, o detentor assume a obrigação quanto aos recursos ambientais da servidão ambiental, tudo em conformidade com os deveres e obrigações previstos no instrumento de instituição de servidão ambiental.

O que nos parece é que um terceiro qualquer que tenha como função social a conservação ambiental poderá exercer a tutela dos recursos ambientais protegidos pela servidão ambiental, sem que esse dever lhe confira direitos de propriedade. Todavia, pensando em viabilizar a efetiva tutela do meio ambiente especialmente protegido pela servidão ambiental, o legislador autorizou que outrem faça o papel do proprietário, especialmente para valer-se das medidas judiciais eficazes para a tutela do meio ambiente quando necessário.

O papel do detentor é esclarecido pelo Código Civil¹¹⁷. Este apresenta o conceito necessário para estabelecermos uma relação de dependência para com outra pessoa, conservando a posse em nome dele e em cumprimento de suas ordens ou instruções. Nesse caso, a subordinação do detentor ocorre em razão da cessão realizada pelo proprietário instituidor e em estrita obediência ao previsto no contrato celebrado com o proprietário instituidor.

Sem dúvidas que a lei causa confusão quando estabeleceu que o proprietário do imóvel serviente deverá prestar contas ao detentor da servidão ambiental sobre as condições dos recursos naturais ou artificiais (inciso II) e permitir a inspeção e a fiscalização da área pelo detentor da servidão ambiental (inciso III). Não há sentido lógico a legislação prever que o detentor assumira maiores responsabilidades em prol dos demais.

De fato, os referidos incisos devem ser interpretados levando em consideração as obrigações decorrentes da instituição de servidão ambiental, bem como aquelas inerentes ao direito de propriedade. Pois bem, os incisos II e III deverão ser interpretados da seguinte forma: caso o proprietário instituidor da servidão ambiental tenha alienado, cedido ou

¹¹⁷ Vide art. 1.198 do Código Civil.

transferido, total ou parcialmente, a área objeto da servidão ambiental para que detentor, conforme especificações do §3º, do art. 9º-B, cumpra com as obrigações legais previstas no §3º, do art. 9º-C.

Considerando que o novo detentor da servidão ambiental tem como fim social a preservação, conservação e recuperação do meio ambiente, bem como finalidade da servidão ambiental, caberá ao detentor realizar intenso monitoramento na área objeto da servidão ambiental. Além disso, a alienação, cessão ou transferência da servidão ambiental não implica em renúncia ao direito de propriedade pelo proprietário instituidor, conquanto não tenha sido efetivada a venda e compra do imóvel rural serviente, parcial ou integralmente. Diante disso, não restam dúvidas de que a possibilidade de transferência em referência está intimamente ligada às responsabilidades decorrentes da instituição da servidão ambiental, especialmente quanto ao fiel e satisfatório cumprimento das obrigações e deveres legais e consensuais decorrentes da instituição da servidão ambiental.

Com efeito, cabe ainda ao detentor da servidão ambiental garantir o cumprimento das cláusulas e condições previstas no instrumento de instituição e na legislação ambiental pertinente. Considerando a possibilidade de superveniência de questões que dificultam o efetivo monitoramento da área de servidão ambiental, a Lei nº 6.938/1981 prevê a possibilidade de ser designado detentor para a tutela dos recursos ambientais tutelados, conquanto seu fim social almeje o mesmo objetivo.

A necessidade de uma tutela efetiva para com o meio ambiente, não causa espanto quanto ao permissivo legal que confere ao detentor da servidão ambiental os poderes necessários para adotar medidas judiciais necessárias para resguardar a área objeto da servidão ambiental. Afinal, com base na teoria objetiva da responsabilidade civil ambiental, que elimina o conceito subjetivo, caberá ao proprietário suportar com os riscos e ônus da coisa, pelo simples fato de ser ele o titular de domínio¹¹⁸, a teor do previsto no art. 927, parágrafo único, do Código Civil. Como o detentor não tem posse, não lhe assiste o direito de invocar, em nome próprio, as ações possessórias. Porém, é possível que o detentor defenda a posse alheia por meio da autotutela, tratada pelo art. 1.210, §1º, do Código Civil, conforme reconhece o seguinte enunciado doutrinário, da V Jornada de Direito Civil: “O detentor (art.

¹¹⁸ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**, volume 4: direito das coisas. 25.ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 121

1.198 do Código Civil) pode, no interesse do possuidor, exercer a autodefesa do bem sob seu poder” (Enunciado nº 493)¹¹⁹.

Claro está que caberá unicamente ao proprietário utilizar das medidas defensivas apropriadas para resguardar sua propriedade, bem como a área onde está instituída a servidão ambiental. Diante disso, ele poderá, por exemplo, valer-se da ação de reivindicação¹²⁰, quando ele deverá provar sua propriedade, oferecendo não só prova do assento (se se tratar de reivindicação de bem imóvel) do título translativo no registro imobiliário competente, como também da cadeia sucessória, devendo ainda individualizar a coisa, mencionando todos os seus elementos, além de demonstrar que a parcela ou totalidade do bem reivindicado se encontra na posse irregular de outrem, pouco importando que essa posse seja de boa ou má-fé, em nome próprio ou de outrem.¹²¹ Poderá ainda o proprietário do imóvel serviente propor ação negatória para defender o exercício de seu direito de propriedade, com fundamento no art. 1.231 do Código Civil. Em se tratando de ação confessória ele poderá obter o reconhecimento de uma servidão instituída, reconhecendo direito sobre esta. Para dissipar dúvidas concernentes à titularidade de domínio, o proprietário poderá então lançar mão de ação declaratória, buscando a declaração da existência de direito real constituído, e poderá ainda mover ação de indenização por prejuízo causado por ato ilícito ou lícito, dentre outras¹²².

Em outras palavras, o direito confere diversos meios para a defesa do direito de propriedade, de modo que terceiros não poderão adotar medidas judiciais, por estarem desautorizados nesse sentido¹²³, salvo previsão expressa em sentido contrário, tal como ocorre com o detentor da servidão ambiental nas circunstâncias específicas previstas na Lei nº 6.938/1981, especialmente aquele contido no inciso V, §3º, do art. 9º-C.

Feitas essas considerações, vamos tratar aqui somente da transferência da servidão ambiental para outro proprietário para regularizar sua situação para fins de cumprimento das obrigações previstas no Novo Código Florestal.

¹¹⁹ TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil: volume único**. 3.ed. São Paulo: MÉTODO, 2013. p. 822

¹²⁰ Vide art. 95 do Código de Processo Civil (Lei nº 5.869/1973).

¹²¹ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro, volume 4: direito das coisas**. 25.ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 123

¹²² DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro, volume 4: direito das coisas**. 25.ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 124

¹²³ Nesse sentido, o Código Civil estabelece em seu art. 1.228, que caberá ao proprietário a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

Teria sido melhor que a lei previasse também a transferência da servidão, não a outro proprietário, mas sim a outro imóvel. É disso que se trata no Novo Código Florestal. Ou seja, o imóvel desprovido de Reserva Legal, ou ainda com Reserva Legal que não atinja o percentual mínimo exigido em função da localização, é ambientalmente regularizado com a transferência, a ele, do excedente da reserva legal de outro imóvel. Mas a lei trata o instituto como sendo um direito pessoal. O proprietário do imóvel rural com vegetação acima do limite mínimo da reserva legal cede seus direitos sobre o excesso ao proprietário cujo imóvel tem déficit de reserva.

Também faltou técnica ao legislador. No § 3º, do art. 9º-B, tratou como detentor o proprietário do imóvel objeto da servidão, isto é, do imóvel serviente. Mas, no § 3º, do art. 9º-C, detentor é o proprietário do imóvel dominante.

Além do Novo Código Florestal e da Lei nº 6.938/1981, também a Instrução Normativa nº 02/2014 do Ministério do Meio Ambiente prevê a possibilidade de a Reserva Legal ser compensada pela servidão ambiental:

Art. 26 - Nos casos em que as Reservas Legais não atendam aos percentuais mínimos estabelecidos no art. 12 da Lei nº 12.651, de 2012, o proprietário ou possuidor rural poderá solicitar a utilização, caso os requisitos estejam preenchidos, isolada ou conjuntamente, os mecanismos previstos nos arts. 15, 16 e 66 da Lei nº 12.651, de 2012, para fins de alcance do percentual, quais sejam:

[...]

V – a compensação da Reserva Legal.

Pois bem, por contrato oneroso ou gratuito, o proprietário do imóvel rural, que tiver instituído servidão ambiental, poderá ceder seu direito aos proprietários de outros imóveis, para fins de compensação de Reserva Legal de imóvel rural com passivo de Reserva Legal.

A cessão deve ser feita por instrumento público ou particular que contenha os requisitos do art. 9º-C, da Lei nº 6.938/1981, acima transcrito.

Além desses requisitos, o contrato deve mencionar a inscrição do imóvel serviente no CAR, com a delimitação da Reserva Legal, cujo perímetro inclui a área da servidão ambiental¹²⁴ e a averbação da servidão ambiental no Registro de Imóveis.

¹²⁴ Art. 13, III, da Instrução Normativa nº 02/2014 do Ministério do Meio Ambiente.

Não há necessidade de se descrever a área da servidão ambiental cedida. A área da servidão estará devidamente descrita e individualizada na averbação na matrícula do imóvel dominante, explicitando sua área. No contrato de cessão bastará mencionar a área cedida (v.g.: 10 hectares, 20 hectares etc.). Será a área suficiente para completar os 20% de reserva, necessários para o imóvel dominante.

A cessão será averbada na matrícula do imóvel serviente e na matrícula do imóvel dominante. Caberá ao oficial do Registro de Imóveis controlar a disponibilidade da servidão, assim como transportar as informações da servidão ambiental e do CAR para eventuais novas matrículas abertas em razão da transmissão do imóvel, a qualquer título, de seu desmembramento ou de retificação dos seus limites.

O proprietário do imóvel serviente poderá ceder parcialmente a servidão a vários proprietários, até esgotar sua disponibilidade. Evidentemente, o proprietário não poderá ceder área maior do que a instituída.

6. CONCLUSÃO

Ao término deste trabalho, restou evidenciado o *status* singular do direito de propriedade e do direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado na Constituição Federal de 1988, a qual estabeleceu um novo momento no ordenamento jurídico brasileiro em razão da necessária e indispensável harmonização entre tais direitos. Desse modo, consagrou-se o princípio da função socioambiental da propriedade como sendo mais do que uma exigência, mas sim condição, pressuposto intrínseco para o adequado uso, gozo e fruição da propriedade privada, tudo em respeito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, à biodiversidade e aos processos ecológicos essenciais.

O legislador pátrio, diante de seu dever constitucional, consagrou textualmente a natureza *propter rem* das obrigações ambientais, notadamente das Áreas de Preservação Permanente e de Reserva Legal de imóveis rurais, quando da promulgação do Novo Código Florestal. Quanto ao instituto da Reserva Legal e o cumprimento das obrigações que lhe são inerentes, que, em sua essência, foi objeto do presente estudo, ficou claro que o Novo Código Florestal consagrou sua obrigatoriedade para todos os imóveis rurais do país, respeitados os percentuais mínimos para sua delimitação e instituição, a teor das regras previstas no texto normativo. De fato, verificamos que, historicamente, a Reserva Legal sempre foi um *plus* para a preservação e conservação dos recursos ambientais locais.

Diante do complexo quadro normativo florestal brasileiro, onde não há monopólio ou prevalência entre o direito de propriedade e o direito ao meio ambiente, e considerando a relevância econômica e social do agronegócio para o país, bem como a megadiversidade biológica da fauna e flora brasileira, o legislador procurou harmonizar estes interesses e direitos ao estabelecer regras de compensação ambiental para a Reserva Legal. Sob esse pretexto, em 2006, criou-se o instituto da servidão florestal como meio de compensação ecológica. Posteriormente, a servidão florestal foi expressamente transformada em servidão ambiental, quando da promulgação da Lei nº 12.651/2012, ampliando-se a finalidade e o objeto da servidão.

A servidão ambiental, a teor das regras introduzidas na Lei da Política Nacional do Meio Ambiente em 2012, consagrou-se como instrumento de inestimável importância para a preservação, conservação e recuperação dos recursos ambientais, além de fixar-se como mecanismo de compensação de Reserva Legal.

Infelizmente, o legislador pátrio pouco esforçou-se para criar regras e textos normativos mais claros para o instituto. Porém, estas primeiras mudanças introduzidas em 2012 revelam que, sem prejuízo de posteriores alterações e melhorias a serem realizadas, há inegáveis avanços que permitiram a efetiva instrumentalização e operacionalização da servidão ambiental como mecanismo de compensação de Reserva Legal. A sistemática normativa adotada para a servidão ambiental para fins de compensação, além de estar integrada às normas e regras procedimentais do Cadastro Ambiental Rural, também consagra a função socioambiental dos Cartórios de Registro de Imóveis quanto ao controle de disponibilidade de áreas para a compensação de Reserva Legal, garantindo eficiência e publicidade para o que foi avençado quando da instituição da servidão ambiental.

Certamente, há espaços para melhorias no texto normativo que regulamenta o instituto da servidão ambiental, especialmente para que seja estabelecido conceito normativo para a figura do detentor da servidão ambiental e para que sejam mais bem delineadas suas obrigações para com a área objeto da servidão ambiental.

Este trabalho ainda demonstrou acerca da necessidade de o legislador garantir expressamente a harmonização entre o direito registral e imobiliário e o direito ambiental. De fato, infelizmente, a realidade dos registros imobiliários do país é marcada pela histórica precariedade das informações imobiliárias. Diante desse cenário, é indispensável que o legislador pátrio faça alterações e melhorias no texto normativo nacional para garantir a averbação e efetiva publicidade da servidão ambiental para fins de compensação de Reserva Legal e para a preservação, conservação e recuperação dos recursos ambientais, bem como resguardar a oponibilidade das obrigações ambientais consubstanciadas no instrumento de instituição da servidão ambiental, tudo isso sem prejuízo do vigor jurisprudencial das Corregedorias de Justiça Estaduais para garantir a efetividade jurídica da Reserva Legal e do instrumento de instituição de servidão ambiental.

7. BIBLIOGRAFIA

ANTUNES, Paulo de Bessa. *Comentário ao novo código florestal*. 2 ed. atual. de acordo com a Lei nº 12.727/12. São Paulo: Atlas, 2014.

_____. *Direito Ambiental*. 14.ed. São Paulo: Atlas, 2012.

BARRICHELLO, Davi A. *A Reserva Legal Florestal na propriedade rural*, dissertação apresentada para obtenção do título de Mestre em Direito, Programa do Curso de Mestrado da Faculdade de Direito da Universidade Metodista de Piracicaba (Orientador: Prof. Paulo Affonso Leme Machado), Piracicaba/SP, 18.02.2006.

BECHARA, Erika. In: *Novo Código Florestal: comentários à Lei n 12.651, de 25 de maio de 2012, à Lei 12.727, de 17 de outubro de 2012, e do Decreto 7.830, de 17 de outubro de 2012*. Coordenação Édis Milaré, Paulo Affonso Leme Machado. 2.ed.. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

BENJAMIN, Antonio Herman. Função ecológica da propriedade, limitações administrativas e o papel do juiz na proteção das florestas. *A contemporaneidade do pensamento de Victor Nunes Leal*. São Paulo: Saraiva 2013.

_____. *Hermenêutica do novo Código Florestal*. In: Revista de Direito Ambiental. Ano 19. Número 73. Jan/Mar. 2014. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

CARDOSO, Sônia Letícia de Mélo. *Servidão ambiental no Brasil*. Curitiba: Juruá, 2010.

CARVALHO, Afrânio de. *Registro de Imóveis*. 3.ed. Rio de Janeiro: Forense, 1976.

CARVALHO, Érika Mendes de Carvalho. *Tutela Penal do Patrimônio Florestal Brasileiro*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1999.

CENEIVA, Walter. *Lei de registros públicos comentada*. 20. Ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

COSTA, Regina Helena. *Curso de direito tributário: Constituição e Código Tributário Nacional*. São Paulo: Saraiva, 2009.

DA SILVA, Jessica Santos & RANIERI, Victor Eduardo Lima. *O mecanismo de compensação de Reserva Legal e suas implicações econômicas e ambientais*.

DE PLÁCIDO E SILVA, Oscar. *Vocabulário jurídico*. São Paulo: Forense, 1973. V. II.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. *Direito Administrativo*. 18.ed. São Paulo: Atlas, 2005.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro, volume 2: teoria geral das obrigações*. 21.ed. São Paulo: Saraiva, 2006.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro, volume 4: direito das coisas*. 25.ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

FIGUEIREDO, Guilherme José Purvin de. *A propriedade no direito ambiental*. 4.ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2010.

FIGUEIREDO, Ivanildo. *Direito imobiliário*. São Paulo: Atlas, 2010.

FIORILLO, Celso Antonio Pacheco. *Curso de direito ambiental brasileiro*. 11.ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

GERENT, Juliana. *Servidão Florestal*. Revista de Ciências Jurídicas. Nova Série, v.2, n.2, p.145-163, jul./dez. 2004

GRANZIERA, Maria Luiza Machado. *Direito Ambiental*. São Paulo: Atlas, 2009.

GRIZZI, Ana Luci Limonta Esteves. *Direito ambiental aplicado aos contratos*. São Paulo: Verbo Jurídico, 2008.

HESPANHOL, Antonio Nivaldo. *O Programa Microbacias Hidrográficas e a questão do desenvolvimento de territórios rurais no Estado de São Paulo*. In. Anais da 4atas Jornadas Internacionais de Estudios Agrarios e Agroindustrialies. Buenos Aires: Universidade de Buenos Aires – UBA, 2005.

IGLECIAS, Patrícia. *Direito Ambiental*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

JANCOMINO, Sérgio; De Melo, Marcelo Augusto Santana; Criado, Francisco de Asis Palacios. *Registro de imóveis e meio ambiente*. São Paulo: Saraiva, 2010.

JÚNIOR, Vladimir Polízio. *Novo Código Florestal. Comentado artigo por artigo, anotado e comparado com o Código Florestal de 1965*. São Paulo: Editora Rideel.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Direitos reais, à luz do Código Civil e do Direito Registral*. São Paulo: Método, 2004.

MACHADO, Paulo Affonso. *Direito ambiental brasileiro*. 21. ed. São Paulo: Malheiros, 2013.

_____. *Direito à Informação e Meio Ambiente*. São Paulo: Malheiros, 2006.

_____. *Legislação florestal (Lei 12.651/2012) e competência e licenciamento ambiental (Lei Complementar 140/2011)*. São Paulo: Editora Malheiros, 2012.

MAGALHÃES, Vladimir Garcia. *Reserva Legal*. In: Revista de Direitos Difusos, v. 32 – Código Florestal: 40 anos. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

_____. *O reflorestamento da reserva legal e créditos de carbono*. In *Anais do 11.º Congresso Internacional de Direito Ambiental – Meio Ambiente e acesso à justiça: flora, reserva legal e APP*. BENJAMIN, Antonio Herman de Vasconcelos; LECEY, Eladio; CAPPELLI, S. (orgs.) São Paulo: Imprensa Oficial do Estado de São Paulo, 2007, v. 1. Teses profissionais.

MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito administrativo brasileiro*. 29.ed. São Paulo: Malheiros, 2004.

MIRANDA, Custódio da Piedade Ubaldino. *Teoria geral do negócio jurídico*. São Paulo: Atlas, 1991.

MILÁRE, Édís & Machado, Paulo Affonso Leme. *Novo código florestal: comentários à Lei 12.651, de 25 de maio de 2012, à Lei 12.727, de 17 de outubro de 2012 e o Decreto 7.830, de 17 de outubro de 2012*. São Paulo: Editoria Revista dos Tribunais, 2013.

MILARÉ, Édís. *Direito do ambiente*. 3.ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004.

_____. *Direito do ambiente*. 5.ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007.

_____. *Direito do ambiente*. 9.ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

MORAES, Luís Carlos Silva de. *Código florestal comentado: com as alterações da lei de crimes ambientais, Lei nº 9.605/98*. 3.ed. São Paulo: Atlas, 2002.

ORLANDI NETO, Narciso. *Reservas florestais*. In: Revista de Direito Imobiliário. São Paulo, v. 42, jul/dez. 1997.

POLÍZIO JÚNIOR, Vladimir. *Novo código florestal – comentado artigo por artigo, anotado e comparado com o Código Florestal de 1965*. 2 ed. atualizada e ampliada – São Paulo: Rideel, 2014.

Revista de Direito Imobiliário. Ano 35. Jul/dez.. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012.

RIZZARDO, Arnaldo. *Curso de direito agrário*. 1.ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013.

RIZZINI, Carlos Toledo. *Tratado de fitogeografia do Brasil*. São Paulo: Hucitec/Edusp, 1976. V. 1.

SARLET, Ingo Wolfgang & Fensterseifer, Tiago. *Princípios do direito ambiental*. São Paulo: Saraiva, 2014.

_____. *Direito Constitucional Ambiental: constituição, direitos fundamentais e proteção do ambiente*. 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013.

STEIGLEDER, Annelise Monteiro. *Responsabilidade civil ambiental. As dimensões do dano ambiental no direito brasileiro*. 2ª edição. Porto Alegre: Editora Livraria do Advogado, 2011.

SILVA, José Afonso da. *Direito ambiental constitucional*. São Paulo: Malheiros, 1994.

_____. *Direito urbanístico brasileiro*. 5.ed. São Paulo: Malheiros, 2008.

SILVA, Solange Teles; Cureu, Sandra; Leuzinger, Márcia Dieguez. *Código Florestal: desafios e perspectivas*. São Paulo: Editora Fiuza, 2010.

SILVA, J.A.A. Silva; NOBRE, A.D; MANZATTO, C.V. ; JOLY, C.A.; RODRIGUES, R.R.; SKORUPA, L.A.; NOBRE, C.A.; AHRENS, S.; MAY, P. H.; SÁ, T.D.A.; CUNA, M.C.; RECH FILHO, E.L. *O Código Florestal e a Ciência: Contribuições para o Diálogo*. São Paulo, Sociedade Brasileira para o Progresso da Ciência – SBPC e Acadmeia Brasileira de Ciência – ABC, 2011

SIRVINSKAS, Luís Paulo. *Manual de direito ambiental*. 10.ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

SOUZA, Paulo Roberto Pereira de. *Servidão Ambiental*. In: Revista Jurídica Cesumar. Ano 1. Nº. 2001.

TARTUCE, Flávio. *Manual de direito civil: volume único*. 3.ed. São Paulo: MÉTODO, 2013.

TELES DA SILVA, Solange; COSTA E SILVA, Tatiana Monteiro. *Compensação de reserva legal florestal e suas modalidades: servidão ambiental e cota de reserva legal*. Coord.: TELES DA SILVA, Solange; CUREAU, Sandra; LEUZINGER, Márcia Dieguez. *Código Florestal: desafio e perspectivas*. São Paulo: Editora Fiuza, 2010.

TELLES JÚNIOR, Goffredo. *Iniciação na ciência do Direito*. São Paulo: Saraiva, 2001.

RÁO, Vicente. *O direito e a vida dos direitos*. 5.ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999.

SOUZA, Paulo Roberto Pereira de. *A servidão ambiental como instrumento para a proteção ambiental*. In: Hiléia: Revista do Direito Ambiental da Amazônia nº 18, jan.jun, 2012.