

A Reserva Legal Florestal e o Registro de Imóveis

Aspectos práticos

Francisco Rezende

-Lei n. 6.015, de 31.12.1973 – Lei de Registros Públicos –

-Atos praticados pelo Registrador de Imóveis:

-Matrícula

-Registro

-Averbação

-Anotação

Francisco Rezende

A Reserva Legal Florestal e o Registro de Imóveis: aspectos registrais

O registro é um procedimento administrativo, no qual se praticam atos vinculados e discricionários.

O procedimento registral se inicia pela qualificação do título.

A qualificação é a compatibilização do documento apresentado com o seu registro de origem e com as normas legais referentes à matéria.

Francisco Rezende





**Área de
Reserva Legal**

Natureza jurídica da Reserva Legal:

As áreas de Reserva Legal são figuras jurídicas criadas pelo Direito Ambiental, **limitadoras** da exploração plena da propriedade rural, em sua atividade extrativa ou agropastoril. São figuras jurídicas que incidem na propriedade rural como encargos particular e individual, embora revertam em benefício social e coletivo gratuito.

A limitação administrativa é uma imposição geral, gratuita, unilateral, por parte da Administração, e de ordem pública. Tem como finalidade atender às exigências do interesse público e do bem-estar social.

A Reserva Legal Florestal é uma instituição do Direito Ambiental prevista por lei e não depende de consentimento do proprietário do imóvel para que seja efetivada.

Para o Registro de Imóveis é considerada e deve ser qualificada como ato e não como contrato. É um ato de império, praticado pela autoridade competente, no caso autoridade ambiental, no uso das suas atribuições legais.

Art. 16 do Código Florestal, Lei n. 4.771, de 15 de setembro de 1965, com a nova redação que lhe deu a Medida Provisória n. 2.166, de 24 de agosto de 2001:

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

Requisitos para a averbação da Reserva Legal:

- 1. As áreas de Reserva Legal só podem ser localizadas em imóvel rural, seja público ou particular.**
- 2. É imposta em caráter definitivo e, em princípio, imutável. Qualquer modificação só pode ser efetivada por determinação expressa da autoridade florestal competente.**

Requisitos para a averbação da Reserva Legal:

-3. Deve ser especializada no Registro Imobiliário, na matrícula do imóvel rural.

-4. A localização da Reserva Legal deve ser aprovada pelo órgão ambiental estadual competente ou mediante convênio, pelo órgão ambiental municipal ou outra instituição devidamente habilitada, e não escolhida pelo proprietário, aleatoriamente, em sua propriedade.

Requisitos para a averbação da Reserva Legal:

-5. Havendo desmembramento ou unificação de imóveis, a Reserva permanece intocável, no lugar onde foi delimitada pela autoridade ambiental.

-6. A averbação da Reserva Legal, na pequena propriedade ou posse rural familiar, é gratuita, devendo tal circunstância constar do título apresentado ao Cartório ou comprovada tal particularidade por documentos (exemplo: declaração do ITR/INCRA).

Requisitos para a averbação da Reserva Legal:

-7. Na posse, a Reserva Legal é assegurada por Termo de Ajustamento de Conduta, firmado pelo possuidor, com o órgão ambiental estadual ou federal competente, com força de título executivo.

-8. Poderá ser instituída Reserva Legal em regime de condomínio entre mais de uma propriedade, respeitado o percentual legal em relação a cada imóvel, mediante a aprovação do órgão ambiental estadual competente e feitas as devidas averbações referentes a todos os imóveis envolvidos.

Requisitos para a averbação da Reserva Legal:

-9. A averbação da Reserva poderá ser efetivada pelos proprietários, demais titulares de direitos sobre o imóvel, pelo órgão ambiental, IEF, ou pelo Ministério Público, indicando apenas ao Oficial a matrícula do imóvel, este último após procedimento administrativo no qual tenham sido intimados os proprietários

-10. A Reserva poderá ser demarcada em imóvel condominial, solicitada apenas pelo condômino, desde que este tenha posse localizada dentro da propriedade (posse *pro diviso*).

Requisitos para a averbação da Reserva Legal:

-11. Não é necessário o reconhecimento de firma no título apresentado, pois o mesmo é ato emanado da Administração, formalmente título público por natureza, e em tais títulos é dispensável o reconhecimento de firmas. Não é necessária a assinatura de testemunhas. O instrumento não é contratual.

-12. Não é necessário o comprovante de pagamento do Imposto Territorial Rural para a prática de tal ato.

Requisitos para a averbação da Reserva Legal:

-13. Não é necessário que o registrador imobiliário exija do proprietário o comprovante do CCIR (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural), expedido pelo Incra, pois o caso não se encaixa nas exigências do art. 22, § 1º, da Lei n. 4.947, de 6 de abril de 1966.

-14. Não é necessária a certidão de multas florestais, exigida apenas para os casos de transmissão de imóvel rural, nos termos do art. 37 da Lei n. 4.771, de 1º de setembro de 1965 – Código Florestal.

Requisitos para a averbação da Reserva Legal:

-15. Não é necessário estar o imóvel georreferenciado, pois o ato não se enquadra nos itens de exigência obrigatória, conforme previstos na Lei n. 10.267/2001, que instituiu as medições geodésicas e o Cadastro Nacional de Imóveis Rurais – CNIR.

-16. Não é necessária a apresentação de CND do INSS, mesmo que a proprietária do imóvel seja pessoa jurídica.

Requisitos para a averbação da Reserva Legal:

-17. Não existe qualquer restrição à averbação da Reserva Legal Florestal, mesmo estando o imóvel hipotecado ou gravado com ônus reais, ou mesmo restrições judiciais como penhoras ou indisponibilidade, nem mesmo com restrições convencionais como locação, arrendamento, parcerias, etc.