**(237/2023-E)**

**REGISTRO DE IMÓVEIS – QUALIFICAÇÃO REGISTRAL – AVERBAÇÃO – CADASTRO AMBIENTAL RURAL – INSERÇÃO DE REGRA, NAS NORMAS DE SERVIÇO, QUE ESCLAREÇA QUE NÃO SE EXIGE O AVERBAMENTO DO CADASTRO AMBIENTAL RURAL, NOS CASOS EM QUE O ÓRGÃO ADMINISTRATIVO COMPETENTE DECLARAR A DISPENSA NOS TERMOS DOS ARTS. 67 E 68 DA LEI N. 12.651/2012 – PROPOSTA DE CONSULTA À ASSOCIAÇÃO DOS REGISTRADORES IMOBILIÁRIOS DE SÃO PAULO E À SECRETARIA DA AGRICULTURA E ABASTECIMENTO DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

Excelentíssimo Desembargador Corregedor Geral da Justiça,

Este expediente foi instaurado a partir de representação da Ilustríssima Senhora Maria Cristina de O. Lima Murgel, DD. Coordenadora de Assuntos Estratégicos da Secretaria de Estado da Agricultura e Abastecimento de São Paulo, a qual, em conformidade com o que se acordara em reunião de 27 de junho p. p., noticiou a esta Corregedoria Geral da Justiça a dificuldade que se vem encontrando nos ofícios de registro de imóveis deste Estado para a correta aplicação dos artigos 67 e 68 da Lei n. 12.651, de 25 de maio de 2012, quando da análise e da validação do cadastro ambiental rural (CAR).

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (02/08/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00077569 e o código 17WPE11Q.

Consoante a referida informação, em matéria de cadastro ambiental rural, por força das regras vigentes (= Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça – NSCGJ, Tomo II, Capítulo XX, itens 11 *b*, 38, 12.4, 12.5, 125 alíneas *a, b* e *c,* 125.1, 125.1.2, 125.1.3, 125.1.4, 125.2, 125.2.1 e 125.2.2), os ofícios de registro de imóveis não procedem às inscrições atinentes a imóveis rurais sem a especialização da reserva legal, exigência essa que tem sido feita para imóveis com até quatro módulos fiscais (Lei n. 12.651/2012, art. 67; Lei Estadual n. 15.684, de 14 de janeiro de 2015, art. 32) ou de área superior a tanto (Lei n. 12.651/2012, art. 68; Lei Estadual n. 15.684/2015, art. 27), ainda nos casos nos quais aquela mesma Secretaria da Agricultura e Abastecimento haja certificado dispensa, situação que tem obrigado os interessados a retificar o CAR e a lançar uma área mínima de reserva legal, à revelia do disposto na legislação. Portanto – conclui a representação –, seria o caso, talvez, de revisitar e adequar as ditas NSCGJ, para que fossem previstas as condições de exceção definidas em lei, que garantem a dispensa da reserva legal e para as quais os oficiais de registro de imóveis não têm de exigir a relativa especialização. Por fim, salienta a Secretaria da Agricultura e Abastecimento, em particular, que está desatualizado o item 125.2 do Tomo II do Cap. XX das NSCGJ, uma vez que a autoridade encarregada da validação da reserva legal não é mais a Secretaria do Meio Ambiente nem a Companhia Ambiental do Estado de São Paulo.

É o relatório.

Opina-se.

Que a reserva legal possa ingressar no registro de

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (02/08/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00077569 e o código 17WPE11Q.

imóveis mediante averbação, dizem-no expressamente a Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art. 167, II, 22, e a Lei n. 12.651/2012, art. 30, regulamentados, no Estado de São Paulo, pelos seguintes dispositivos das Normas de Serviço desta Corregedoria Geral da Justiça:

> "9. No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:
> *b)* a averbação de:
> 38. número de inscrição do imóvel rural no Sistema Paulista de Cadastro Ambiental Rural – SICAR-SP ou Cadastro Ambiental Rural - CAR.
>
> 10.4. A obrigatoriedade da averbação do número de inscrição do imóvel rural no CAR/SICAR, a ser realizada mediante provocação de qualquer pessoa, fica condicionada ao decurso do prazo estabelecido no § 3.º do art. 29 da Lei n.º 12.651, de 25 de maio de 2012.
> 10.4.1. A averbação será feita de ofício pelo Oficial do Registro de Imóveis, sem cobrança de emolumentos, quando do primeiro registro e por meio do Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), assim que implantados os mecanismos de fluxo de informações entre a Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo (SMA), a Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (Cetesb) e a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (Arisp), definidos no Acordo de Cooperação Técnica que entre si celebraram.
>
> 123. Poderão ser averbados:
> b) o número de inscrição no CAR/SICAR-SP, enquanto não decorrido o prazo estabelecido no § 3.º do art. 29 da Lei n.º 12.651, de 25 de maio de 2012, a partir do qual a averbação passará a ser obrigatória nos termos do subitem 10.5 deste Capítulo;
> 123.1. As averbações referidas na alínea *b* do item 123 serão

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (02/08/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00077569 e o código 17WPE11Q.

realizadas mediante provocação de qualquer pessoa.

123.1.1. As averbações serão feitas de ofício pelo Oficial do Registro de Imóveis, sem cobrança de emolumentos, quando do primeiro registro e por meio do Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), assim que implantados os mecanismos de fluxo de informações entre a Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo (SMA), a Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (Cetesb) e a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (Arisp), definidos no Acordo de Cooperação Técnica que entre si celebraram.

123.1.2. A averbação da reserva legal florestal será feita de ofício pelo Oficial do Registro de Imóveis, sem cobrança de emolumentos, por meio do Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), assim que o perímetro da reserva for validado pela autoridade ambiental e implantados os mecanismos de fluxo de informações entre a Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo (SMA), a Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (Cetesb) e a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (Arisp), definidos no Acordo de Cooperação Técnica que entre si celebraram.

123.1.3. Na hipótese de compensação de Reserva Legal, a notícia deverá ser averbada na matrícula de todos os imóveis envolvidos após a homologação ou aprovação do órgão ambiental através do Sistema Paulista de Cadastro Ambiental Rural - SICAR-SP.

123.1.4. O conceito de imóvel, para fins de Cadastro Ambiental Rural (CAR/SICAR-SP), obedece ao disposto na Instrução Normativa 2, de 5 de maio de 2014, do Ministério de Meio Ambiente; e Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, inciso I, art. 4º, não sendo obrigatória a coincidência e total identidade entre a matrícula imobiliária e o Cadastro Ambiental Rural (SICAR-SP).

123.2. As averbações referidas na alínea *b* do item 123 condicionam as retificações de registro, os desmembramentos, unificações, outros atos registrais modificativos da figura geodésica dos imóveis e o registro de servidões de passagem, mesmo antes

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (02/08/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00077569 e o código 17WPE11Q.

de tornada obrigatória a averbação do número de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural – CAR, salvo se realizada a averbação tratada na alínea *a* do item 123.

123.2.1. Nas retificações de registro, bem como nas demais hipóteses previstas no item 123.2, o Oficial deverá, à vista do número de Inscrição no CAR/SICAR, verificar se foi feita a especialização da reserva legal florestal, qualificando negativamente o título em caso contrário. A reserva legal florestal será averbada, gratuitamente, na respectiva matrícula do bem imóvel, em momento posterior, quando homologada pela autoridade ambiental através do Sistema Paulista de Cadastro Ambiental Rural - SICAR-SP.

300. Uma vez registrada a CRF que tenha por objeto gleba cadastrada como rural, o Oficial de Registro de Imóveis, após o registro da CRF, notificará o INCRA, o Ministério do Meio Ambiente e a Secretaria da Receita Federal do Brasil para que esses órgãos cancelem, parcial ou totalmente, os respectivos registros existentes no Cadastro Ambiental Rural (CAR) e nos demais cadastros relacionados a imóvel rural, relativamente às unidades imobiliárias regularizadas.

422. O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel rural somente será realizado após a apresentação:

I – do recibo de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural – CAR, de que trata o art. 29 da Lei n. 12.651, de 25 de maio de 2012, emitido por órgão ambiental competente, esteja ou não a reserva legal averbada na matrícula imobiliária, fazendo-se expressa referência, na matrícula, ao número de registro e à data de cadastro constantes daquele documento;"

O problema que aqui se põe consiste em saber como os ofícios de registro de imóveis devam proceder nos casos em que houver dispensa da reserva legal, por força dos artigos 67 e 68 da Lei n. 12.651/2012, declarados válidos pelo Supremo Tribunal Federal

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (02/08/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00077569 e o código 17WPE11Q.

na Ação Declaratória de Constitucionalidade n. 42 e nas Ações Diretas de Inconstitucionalidade n. 4.901 e 4.092, todas julgadas em 28 de fevereiro de 2018.

Rezam esses dispositivos:

"Art. 67. Nos imóveis rurais que detinham, em 22 de julho de 2008, área de até 4 (quatro) módulos fiscais e que possuam remanescente de vegetação nativa em percentuais inferiores ao previsto no art. 12, a Reserva Legal será constituída com a área ocupada com a vegetação nativa existente em 22 de julho de 2008, vedadas novas conversões para uso alternativo do solo.

Art. 68. Os proprietários ou possuidores de imóveis rurais que realizaram supressão de vegetação nativa respeitando os percentuais de Reserva Legal previstos pela legislação em vigor à época em que ocorreu a supressão são dispensados de promover a recomposição, compensação ou regeneração para os percentuais exigidos nesta Lei.

§ 1º Os proprietários ou possuidores de imóveis rurais poderão provar essas situações consolidadas por documentos tais como a descrição de fatos históricos de ocupação da região, registros de comercialização, dados agropecuários da atividade, contratos e documentos bancários relativos à produção, e por todos os outros meios de prova em direito admitidos.

§ 2º Os proprietários ou possuidores de imóveis rurais, na Amazônia Legal, e seus herdeiros necessários que possuam índice de Reserva Legal maior que 50% (cinquenta por cento) de cobertura florestal e não realizaram a supressão da vegetação nos percentuais previstos pela legislação em vigor à época poderão utilizar a área excedente de Reserva Legal também para fins de constituição de servidão ambiental, Cota de Reserva Ambiental - CRA e outros instrumentos congêneres previstos nesta Lei."

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (02/08/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00077569 e o código 17WPE11Q.

Analisando esses dispositivos, comenta Priscila Alves Patah (*Retificações no Registro de Imóveis,* São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, p. 209):

> "Ademais, a Lei nº 12.651/2012 dispensa a Reserva Legal nos seguintes casos: a) os imóveis rurais que detinham, em 22 de julho de 2008, área de até 4 (quatro) módulos fiscais e que possuam remanescente de vegetação nativa em percentuais inferiores ao previsto no artigo 12, a Reserva Legal será constituída com a área ocupada com a vegetação nativa existente em 22 de julho de 2008, vedadas novas conversões para uso alternativo do solo (artigo 67); b) os proprietários ou possuidores de imóveis rurais que realizaram supressão de vegetação nativa respeitando os percentuais de Reserva Legal previstos pela legislação em vigor à época em que ocorreu a supressão são dispensados de promover a recomposição, compensação ou regeneração para os percentuais exigidos nesta Lei (artigo 68).
> A Nota Técnica Conjunta da ARISP/SMA/CETESB, de 28 de maio de 2016, foi firmada no sentido de exigir do proprietário declaração sobre o fundamento de não haver proposta de Reserva Legal. Assim, havendo fundamentação de acordo com os artigos 67 e 68 da Lei Federal nº 12.651/2012, o Oficial deverá qualificar o título positivamente."

Diz a referida Nota Técnica:

> "O item 125.2.1 [hoje, 123.2.1] do Capítulo XX das Normas de Serviço dispõe que "Nas retificações de registro, bem como nas demais hipóteses previstas no item 125.2 [hoje, 123.2], o Oficial deverá, à vista do número de Inscrição no CAR/SICAR, verificar se foi feita a especialização da reserva legal florestal, qualificando negativamente o título em caso contrário. A reserva legal florestal será averbada, gratuitamente, na respectiva matrícula do bem

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (02/08/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00077569 e o código 17WPE11Q.

imóvel, em momento posterior, quando homologada pela autoridade ambiental através do Sistema Paulista de Cadastro Ambiental Rural – SICAR-SP.".

Assim, existindo uma das hipóteses de modificação da figura geodésica dos imóveis como, por exemplo, retificações, desmembramentos, unificações, o Oficial de Registro de Imóveis deve exigir a inscrição no SICAR e analisar, diretamente através de acesso eletrônico (SIGAM – Consulta SICAR-SP – Instituições Parceiras), se existe proposta de instituição ou de compensação da Reserva Legal inserida no cadastro. Existindo, promoverá a averbação se a inscrição tiver sido homologada pelo órgão competente.

Não existindo proposta de Reserva Legal, o Oficial, excepcionalmente, deverá exigir do proprietário que declare a motivação da ausência de Reserva Legal.

Se referida declaração motivar-se nas hipóteses de exceção definidas nos artigos 67 e 68 da Lei Federal nº 12.651/2012, o Oficial deverá qualificar o título positivamente. Em caso contrário, qualificará negativamente.

Importante ressaltar que a normativa da Corregedoria Geral da Justiça não exige a apresentação de qualquer outro documento pelo Registro de Imóveis, de forma que a exigência de declaração de ausência da Reserva Legal é excepcional e encontra-se pautada nas exceções estabelecidas pelo novo Código Florestal."

Ora, se a mera declaração fundada no art. 67 ou no art. 68 da Lei n. 12.651/2012, na óptica registral, já é suficiente para afastar a averbação da reserva legal, então parece claro que, por maior força de razão, esse mesmo averbamento não poderá ser exigido, quando existir documento oficial que de qualquer forma indique, num caso concreto, que a hipótese foi analisada pelo órgão administrativo competente, com a conclusão e o atestado de que a reserva legal é dispensável na hipótese. Entender de maneira diferente seria permitir que a qualificação registral invadisse a esfera

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (02/08/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00077569 e o código 17WPE11Q.

do mérito do ato administrativo, o que não tem lugar, pois, na lição do Des. Ricardo Dip (*Registro de Imóveis – Princípios II,* Descalvado: Primus, 2018, p. 183, n. 429), para a inscrição ou não de um título administrativo só se podem verificar: "*(i)* sua integralidade, *(ii)* a determinação imobiliária – quando não mesmo a especialidade objetiva –, *(iii)* a determinação subjetiva, *(iv)* a congruência do título em si próprio, *(v)* sua correlação com o registro ou averbamento rogado, *(vi)* sua subscrição, *(vii)* sua validade temporal e *(viii)* sua harmonia, quando o caso, com o trato consecutivo e a especialidade objetiva".

Tudo considerado, quer parecer que o melhor deslinde para o problema trazido pela representação está em complementar a redação das vigentes Normas de Serviço, adicionando a elas uma disposição que esclareça que o averbamento da reserva legal, se e quando for cabível em tese (cf. o debate entre Narciso Orlandi Neto, *Registro de Imóveis,* Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 78-79, e Priscila Patah, *cit.,* p. 210, sobre a exegese da redação atual do § 3º do art. 29 da Lei n. 12.651/2012, depois do art. 1º da Lei n. 13.887, de 17 de outubro de 2019), não deverá ser imposto ao interessado nos casos em que o órgão ambiental competente de qualquer forma declarar a sua dispensa, em atenção aos artigos 67 e 68 da Lei n. 12.651/2012.

Essa nova regra poderia redigir-se assim:

> "10.4.2. Caso haja declaração do órgão ambiental competente pela dispensa da reserva legal, em virtude dos artigos 67 e 68 da Lei n. 12.651/2012, não será obrigatória, para nenhum efeito, a averbação de que tratam os itens 9 *b* 38, 10.4, 123 *b,* 123.2 e 123.2.1 deste Capítulo."

Também convirá, oportunamente, atualizar a redação

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (02/08/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00077569 e o código 17WPE11Q.

dos itens 10.4.1, 123.1.1 e 123.1.2, para que tenham dicção mais genérica e menos suscetível a desatualizar-se, na forma seguinte:

> "10.4.1. A averbação será feita de ofício pelo Oficial do Registro de Imóveis, sem cobrança de emolumentos, quando do primeiro registro e por meio do Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), assim que implantados os mecanismos de fluxo de informações entre o órgão ambiental competente e os ofícios de registro de imóveis.
>
> 123.1.1. As averbações serão feitas de ofício pelo Oficial do Registro de Imóveis, sem cobrança de emolumentos, quando do primeiro registro e por meio do Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), assim que implantados os mecanismos de fluxo de informações entre o órgão ambiental competente e os ofícios de registro de imóveis.
>
> 123.1.2. A averbação da reserva legal florestal será feita de ofício pelo Oficial do Registro de Imóveis, sem cobrança de emolumentos, por meio do Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), assim que o perímetro da reserva for validado pela autoridade ambiental e implantados os mecanismos de fluxo de informações entre o órgão ambiental competente e os ofícios de registro de imóveis."

Entretanto, dadas a relevância da matéria e a necessidade de obter-se a mais absoluta clareza na formulação e na atualização propostas, sugere-se a Vossa Excelência, respeitosamente, que antes da edição de provimento sejam consultados, no prazo comum de 5 (cinco) dias úteis, sobre a matéria, a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – Arisp e a própria Secretaria da Agricultura e Abastecimento, esta por

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (02/08/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00077569 e o código 17WPE11Q.

meio da DD. Coordenadora de Assuntos Estratégicos, Il.ma Sra. Maria Cristina de O. Lima Murgel.

*Sub censura.*

São Paulo, 26 de julho de 2023.

**JOSUÉ MODESTO PASSOS**
**Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça**
Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (02/08/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00077569 e o código 17WPE11Q.

CONCLUSÃO

Em 31 de julho de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi

**Proc. nº 2023/00077569**

**Vistos.**

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor desta Corregedoria Geral da Justiça, por seus fundamentos, que adoto.

**Solicite-se manifestação** da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – Arisp e da Secretaria da Agricultura e Abastecimento, no prazo comum de 5 (cinco) dias úteis.

São Paulo, 31 de julho de 2023.

**FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**
**Corregedor Geral da Justiça**
Assinatura Eletrônica



O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (02/08/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00077569 e o código 5K1M7P8T.