(118 /2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – RETIFICAÇÃO DE REGISTRO, COM AVERBAÇÃO DE DESCRIÇÃO GEORREFERENCIADA – INSCRIÇÃO NO CAR – AUSÊNCIA DE ESPECIALIZAÇÃO DA RESERVA LEGAL – PROPOSTA DE SERVIDÃO AMBIENTAL QUE NÃO ATENDE AO DISPOSTO NO ART. 9º-A E §§, DA LEI FEDERAL N.º 6.938/81 E SUBITEM 123.2.1. DO CAP. XX, DAS NSCGJ – PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por **AGROPECUÁRIA BOA VISTA S.A.**, contra r. sentença de fls. 385/387, que julgou improcedente o pedido de providências suscitado em face do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Araraquara, mantendo o óbice levantado para a averbação da retificação administrativa do imóvel matriculado sob o n.º 12.155, denominado "Sítio São Lourenço", em razão da necessidade de especialização da Reserva Legal.

Sustenta, em suma, a recorrente que é impossível cumprir a exigência, uma vez que a Lei Estadual que regulou o procedimento de aprovação do projeto de compensação da Reserva Legal fora suspensa pela ADIN n.º 2100850-72.2016.8.26.0000, cujo julgamento se encontra em grau de recurso perante o Supremo Tribunal Federal. O subitem 123.2.1 do Cap. XX das NSCGJ não condiciona a homologação da compensação da reserva legal para fins

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002744-68.2022.8.26.0037 e o código DA1BD0.

de retificação administrativa da área, mas apenas exige que a especificação da reserva legal esteja demonstrada. Ademais, é cumprido o quanto estabelecido na legislação, pois os 20% necessários para a devida compensação estão contemplados no CAR 35437090021806, ou seja, 20% de 82,0460 ha (CAR 35437090021716) = 16,4092 ha.

A D. Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 421/424).

Opino.

Encaminhado o pedido de retificação administrativa do imóvel matriculado sob o n.º 12.155, denominado "Sítio São Lourenço", ao 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Araraquara, foi expedida a nota devolutiva n.º **18876/2022**, nos seguintes termos (fls. 360):

> *"Respeitados os judiciosos argumentos apresentados na petição de folhas 108 a 125, cujas preocupações nela elencadas em boa parte são compartilhadas por este Oficial de Registro, mas atento ao princípio da legalidade, mantem-se a exigência formalizada na nota de devolução 18507/2021, pelos fundamentos nela externados.*
>
> *Em relação a impossibilidade de cumprimento, esta apenas pode ser reconhecida pelo Juízo Corregedor Permanente ou pela instância recursal competente, conforme se depreende do artigo 198, inciso II, da Lei Federal 6.015/1973.*
>
> *Em relação a solicitação de averbação do CAR n. 35437090021806, sua averbação há de se dar nas matrículas nele referidas, mediante requerimento objeto de prenotação própria, o qual será oportunamente qualificado.*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002744-68.2022.8.26.0037 e o código DA1BD0.

Note-se que tanto o citado CAR quanto o CAR n. 354337090021716, que se refere ao imóvel objeto da matrícula 12.155, objeto da retificação, e ao imóvel objeto da matrícula 2.587, apresentam-se situação da adequação ambiental em cadastramento, o que será objeto de análise no momento apropriado.

(...)"

Da nota de devolução **18507/2021**, ratificada pela nota supratranscrita, cumpre destacar os seguintes trechos (fls. 307/309):

"Apresentar Cadastro Ambiental Rural com a especialização da reserva legal de 20% (subitem 123.2.1 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Egrégio Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo), e em caso de compensação, a reserva legal que o compensa deve estar precedentemente averbada no Registro de Imóveis competente e noticiada por averbação na matrícula 12.155.

Não obstante o novo CAR número 354337090021716 faça menção a situação proposta de 20,5599% de reserva legal, ele cuida de dois imóveis (matrículas 2.587 e 12.155), o que por seu exclusivo exame não permite concluir pelo percentual de 20% de área de reserva legal referente ao imóvel retificando objeto da matrícula 12.155.

Ademais, aquele percentual de 20,5599% é referente a área de reserva legal de compensação a ser instituída em um ou em alguns dos imóveis objeto do CAR número 35437090021806.

Em se tratando de reserva legal de compensação, incide o disposto no artigo 9º-A, parágrafo 5º, da Lei Federal n.º

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002744-68.2022.8.26.0037 e o código DA1BD0.

6.938/1981, introduzido pelo artigo 78 da Lei Federal n.º 12.651/2012, redigido nos seguintes termos:

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.

[...]

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

Em tais hipóteses de reserva legal de compensação, precedentemente hão de ser feitas primeiro as averbações pertinentes nas matrículas cujos imóveis ficarão gravados com a servidão ambiental, para, posteriormente, serem promovidas as averbações nas matrículas dos imóveis que serão beneficiados com a reserva legal por compensação.

Isso é relevante porque a discussão deve se dar em relação à eventual negativa de averbação da servidão ambiental nas matrículas cujos imóveis ficarão por ela gravados, o que deve ser deduzido em pedido próprio. (...)"

Consoante dispõe o subitem 123.2.1. do Capítulo XX das NSCGJ:

"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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002744-68.2022.8.26.0037 e o código DA1BD0.

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.129."

Conclui-se pela leitura do dispositivo normativo que a qualificação positiva do título depende: a) da inscrição do imóvel no CAR/SICAR; e b) da especialização da reserva legal florestal.

No caso telado, não se verifica do CAR 354337090021716, que cuida dos imóveis objetos das matrículas n. 12.155 e 2.587, a existência de especialização da reserva legal.

No parecer que motivou a alteração da redação do mencionado subitem, anteriormente denominado subitem 125.2.1, consignou-se que "é necessária a alteração da redação, para esclarecer aos Oficiais que, quando das retificações de registro ou quaisquer dos atos enumerados no item 125.2, só será exigida a comprovação da inscrição junto ao CAR /SICAR-SP, com averbação do respectivo número. De posse desse número de inscrição, o Oficial deverá acessar o cadastro e verificar se foi feita a especificação da reserva legal. O título só poderá ser qualificado negativamente se a especificação da reserva legal não houver sido feita perante o CAR/SICAR-SP" (Autos nº 100.877/2013 DJE de 7/7/16).

Não se está a dizer que a especialização da reserva legal precisa estar averbada na matrícula do imóvel. Basta que esteja incluída no CAR, e que esse número seja averbado.

In casu, pretende a recorrente valer-se de propostas de servidões ambientais como compensação de reserva legal (art. 66, III, da Lei 12.651/12). Essas propostas, contudo, não observaram ao

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002744-68.2022.8.26.0037 e o código DA1BD0.

disposto no art. 9º-A e §§, da Lei Federal n.º 6.938/81, com redação dada pelo artigo 78 da Lei Federal n.º 12.651/2012.

> 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.*
>
> *(...)*
>
> *§ 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; da servidão ambiental.*
>
> *II - o contrato de alienação, cessão ou transferência*
>
> *5º Na hipótese de compensação de Reserva Legal, a servidão ambiental deve ser averbada na matrícula de todos os imóveis envolvidos."*

A constituição da servidão ambiental, que deriva de um negócio jurídico unilateral do proprietário ou possuidor do imóvel, por meio de instrumento público ou particular ou termo administrativo firmado perante o órgão ambiental, deve ser objeto de averbação na matrícula do imóvel, conforme previsto no art. 9º-A, §4º, da Lei Federal nº 6.938/81.

É, também, neste sentido o disposto no subitem

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002744-68.2022.8.26.0037 e o código DA1BD0.

123.1.3 do Capítulo XX das NSCGJ, *in verbis*:

> *"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."*

No caso telado, a despeito da providência junto ao CAR 35437090021806, não foi objeto de requerimento e, tampouco, de qualificação registral a averbação de ditas propostas de compensações de reserva legal nas matrículas dos imóveis envolvidos, o que, também deve ser precedido de homologação pelo órgão ambiental competente.

Assim, à vista do princípio da legalidade, não há, pois, como se afastar a determinação contida no art. 9º-A e §§, da Lei Federal n.º 6.938/81, com redação dada pelo artigo 78 da Lei Federal n.º 12.651/2012 e consignada nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Cumpre registrar, como já afirmado no Parecer 357/2017-E, de lavra do então Juiz Assessor da Corregedoria, Dr. Carlos Henrique André Lisboa, aprovado pelo à época Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Manoel de Queiroz Pereira Calças, que *"a homologação ou aprovação do órgão ambiental através do Sistema Paulista de Cadastro Ambiental Rural SICAR-SP" referida no item 125.1.3 do Capítulo XX das NSCGJ, em princípio, não vai além do que dispõe a Lei nº 6.938/81. Com efeito, a homologação/aprovação do órgão ambiental, de acordo com esse item das Normas de Serviço, se dará com a efetivação do cadastro no SICAR-SP. Não se trata de requisito extra, mas apenas de finalização de um procedimento que visa a gerenciar e a integrar dados relativos aos imóveis rurais localizados no Estado de São Paulo. E o fato de a eficácia da Lei Estadual nº 15.684/2015 ter sido suspensa por decisão proferida em controle concentrado de constitucionalidade, em virtude de suposta violação ao princípio da vedação do retrocesso ambiental (fls. 197), não é motivo para*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002744-68.2022.8.26.0037 e o código DA1BD0.

que se permita o descumprimento de item das normas que encontra amparo na legislação em vigor."

Finalmente, importa registrar que o impedimento normativo para obtenção de homologação de pedidos administrativos perante o órgão ambiental estadual competente não mais existe em virtude do julgamento do Recurso Extraordinário n.º 1.253.638 (transitado em julgado em 18/03/2023) interposto perante o C. Supremo Tribunal Federal em face do V. Acórdão proferido pelo C. Órgão Especial do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que julgou a mencionada ADI º 2100850-72.2016.8.26.0000, a qual analisou a legislação estadual reguladora da matéria (Lei Estadual nº 15.684/2015), que dispõe sobre o Programa de Regularização Ambiental - PRA dos imóveis rurais.

Ante o exposto, o parecer que se submete à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso administrativo.

Sub censura.

São Paulo, 17 de abril de 2023.

LETICIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria
(Assinatura Eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002744-68.2022.8.26.0037 e o código DA1BD0.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 26 de abril de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Luciana de Freitas, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1002744-68.2022.8.26.0037

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso.

Intimem-se.

São Paulo, 26 de abril de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002744-68.2022.8.26.0037 e o código DA1C35.