PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº1000695-94.2018.8.26.0360

CONCLUSÃO

Em 10 de janeiro de 2020, faço estes autos conclusos à Dr.ª STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA, MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(Parecer nº 04/2020-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS - Recurso de apelação recebido como recurso administrativo – Desdobro - Imóvel localizado em área de preservação permanente, por ser próximo a leito de rio - Inscrição no CAR - Continuidade da existência de área de preservação permanente em área recepcionada como de expansão urbana, que impõe a autorização do órgão competente - Exigência de averbação para o pretendido desdobro - Publicidade registral que tem finalidade diversa da cadastral – Parecer pelo não provimento do recurso.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso de apelação interposto por [redacted] contra decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mococa/SP, que indeferiu averbação de desdobro de imóvel objeto da matrícula nº 17.444 daquela serventia predial, por se tratar de imóvel localizado em área de preservação permanente (fls. 91/94). Sustenta, em síntese, que a Municipalidade aprovou o desdobro e que já consta inscrição no CAR - Cadastro Ambiental Rural, por intermédio do qual foram fixadas as áreas de APP, reserva legal e áreas consolidadas. Aduz que a área foi incorporada ao

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000695-94.2018.8.26.0360 e o código 1F64507.



perímetro urbano, não competindo ao registrador fiscalizar as questões ambientais (fls. 97/105).

A Douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 152/154).

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, certo que o inconformismo da parte foi manifestado contra r. decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da Serventia Extrajudicial em questão.

Na hipótese, pretende o recorrente a averbação no fólio real de desdobro de imóvel de sua propriedade, localizado em área de preservação permanente, por se encontrar próxima a leito de rio.

A matrícula nº 17.444, sobre a qual recai a postulação de desdobro deduzida, assegura que o imóvel de propriedade do recorrente tem área total de 38.272m² e faz divisa com a margem direita do Rio Pardo (fls. 18/22).

A propósito, cumpre lembrar que o Código Florestal de 2012 traz em seu art. 4º a previsão de áreas de preservação permanente em *zonas rurais* ou *urbanas*, assim dispondo:

> *Art. 4º - Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei:*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000695-94.2018.8.26.0360 e o código 1F64507.

I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de:

a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;

b) 50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;

c) 100 (cem) metros, para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;

d) 200 (duzentos) metros, para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;

e) 500 (quinhentos) metros, para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros;

A Lei Florestal não visa somente proteger as florestas, mas toda formação vegetal de qualquer ecossistema, razão pela qual merece ser aplicada também às vegetações da cidade, seja na zona rural ou urbana.

Logo, a anterior inscrição junto ao CAR – Cadastro Ambiental Rural em nada favorece o recorrente na medida em que, ante a continuidade da existência de área de preservação permanente em área recepcionada como de expansão urbana, há que se ter autorização do órgão

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000695-94.2018.8.26.0360 e o código 1F64507.

competente para o pretendido desdobro.

Desta forma, claro está que o desdobro, sem a identificação e delimitação das áreas de proteção permanente inseridas nos lotes a serem criados e sem a licença ambiental, certamente colidirá com as disposições contidas na Lei nº 12.651/12 e nas instruções dos Órgãos de Proteção Ambiental.

As áreas de preservação ambiental nas propriedades caracterizam-se como uma limitação administrativa necessária à tutela do meio ambiente para as presentes e futuras gerações, em harmonia com a função social da propriedade, o que legitima haver restrições aos direitos individuais em benefício dos interesses de toda a coletividade.

De acordo com a jurisprudência do E. STJ, a obrigação de demarcar, averbar e restaurar a área de reserva legal constitui-se uma obrigação *propter rem*, que se transfere automaticamente ao adquirente ou ao possuidor do imóvel. Por se tratar de conduta em sintonia com todo o sistema de proteção ao meio ambiente, o mesmo deve ocorrer em relação às áreas de preservação ambiental, cumprindo, pois, ao Oficial registrador exigir sua averbação quando do desdobro do imóvel.

A propósito, o Código Florestal reforçou a ideia trazida pelo Código Civil (art. 1.228, § 1º), no sentido de que o direito de propriedade deve atender a sua função social, preservando-se "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". Em seu art. 2º prevê que a propriedade deve ser exercida com as limitações que a legislação estabelecer e no § 2º do mesmo artigo dispõe que as obrigações previstas na

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000695-94.2018.8.26.0360 e o código 1F64507.

Lei ambiental tem natureza real, tornando clara a transmissibilidade do dever ambiental para adquirentes do imóvel.

Por outro lado, o princípio da especialidade objetiva, previsto no art. 176 da Lei de Registros Públicos, estabelece que a descrição contida na inscrição do imóvel junto ao registro imobiliário deve permitir a compreensão de sua singularidade, tornando-o inconfundível em face de qualquer outro.

De forma difusa, os precedentes administrativos do Eg. Conselho Superior da Magistratura, fortes nas lições de Afrânio de Carvalho (Registro de Imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei 6.015/73, 2ª ed., Rio de Janeiro, 1977, p. 219) e de Narciso Orlandi Neto (Retificação do Registro de Imóveis, Juarez de Oliveira, p. 68), ao examinar atos de registro em sentido estrito afirmam que a especialidade objetiva *"exige a identificação do imóvel como um corpo certo impedindo o ingresso de título sem coincidência com o imóvel registrado a partir da proximação dos elementos constantes no título e na matrícula*[1].

O princípio da especialidade objetiva também fornece a certeza da localização física do imóvel e dos direitos nele inscritos, dando forma à segurança jurídica decorrente do registro imobiliário.

O Registro de Imóveis é o guardião do direito de propriedade e a publicidade registral tem outra finalidade que não a

[1] *Registro de imóveis – Especialidade Objetiva. Descrição genérica de imóveis rurais com indicação de área, matrícula e cadastro do INCRA. Necessidade da especificação do perímetro e confrontações. Qualificação negativa pertinente apesar da possibilidade de identificar a denominação utilizada pelas averbações existentes e não ser imprescindível a previsão no título da existência de direito real de servidão - Recurso não provido.* (TJSP; Apelação 0002476-47.2015.8.26.0111; Relator (a): Pinheiro Franco (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Cajuru - Vara Única; Data do Julgamento: 24/07/2018; Data de Registro: 30/07/2018).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000695-94.2018.8.26.0360 e o código 1F64507.

cadastral. É por intermédio dos atos de registro que os poderes e deveres inerentes à propriedade são exercidos em sua plenitude, de maneira que, havendo na área do imóvel uma parcela submetida a qualquer regime especial de proteção, no caso, a área de preservação permanente, é necessário que ela integre o rol de informações registrais, garantindo-se sua manutenção.

Veja-se que o E. Conselho Superior da Magistratura e esta C. Corregedoria Geral da Justiça já se posicionaram sobre o tema, consoante se extrai da ementa do voto proferido na Apelação Cível nº 575-6/5, em que figurou como relator o ilustre Desembargador Gilberto Passos de Freitas:

> *"REGISTRO DE IMÓVEIS - Dúvida - Recusa de registro de escritura pública de divisão de imóvel rural situado em área de proteção de mananciais - Necessidade de manifestação favorável da Secretaria do Meio Ambiente - Inteligência das Leis Estaduais 898/75 e 1.172/76 - Sentença de procedência mantida - Recurso não provido".*

Do mencionado acórdão extrai-se o seguinte: *"O imóvel está situado em área de proteção de mananciais, na região da represa Billings. As áreas de proteção de mananciais visam ao estabelecimento de política de mananciais não só para proteger, mas também para possibilitar a recuperação das bacias hidrográficas dos mananciais de interesse regional do Estado de São Paulo, dentre elas, a bacia da represa Billings. Assim, há interesse público na manifestação de áreas de mananciais para a preservação da qualidade da água dos mais*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000695-94.2018.8.26.0360 e o código 1F64507.

importantes reservatórios. As Leis 898/75 e 1.172/76 disciplinam a respeito do uso do solo para proteção dos mananciais, cursos e reservatórios de água e demais recursos hídricos de interesse da Região Metropolitana da Grande São Paulo, distinguem duas categorias de áreas e definem diferentes restrições de uso de solo para cada uma delas".

A conclusão alcançada no mencionado acórdão é inafastável e pode ser igualmente aplicada ao presente caso: *"O parágrafo único do artigo 3º da Lei 898/75 exige a manifestação favorável da Secretaria do Meio Ambiente, mediante parecer da Companhia Estadual de Tecnologia de Saneamento Básico e de Defesa do Meio Ambiente para os projetos e a execução de arruamentos, loteamentos, edificações e obras, bem assim a prática de atividades agropecuárias, comerciais, industriais e recreativas, em relação aos imóveis que fazem parte das áreas de proteção de mananciais. Os artigos 14 e 16 da Lei 1.172/76 estabelecem condições para permitir o parcelamento de gleba inserida em área de proteção de mananciais. O recorrente busca, com o fim de justificar a alegada desnecessidade de obtenção do documento da Secretaria do Meio Ambiente, a interpretação literal e isoladas das normas das Leis Estaduais referidas e que regem a matéria, na tentativa de convencer que a simples divisão do imóvel em duas glebas não se enquadra nos artigos das referidas Leis. Da análise conjunta dos dispositivos legais mencionados, o que se faz pela aplicação da interpretação sistemática, não há como não considerar a divisão da área como um dos modos de utilização do solo, e, assim sendo, mostra-se indispensável a manifestação favorável da autoridade estadual competente, diante do pedido de registro de escritura pública de divisão, dada a finalidade destas leis que tem por base o manifesto interesse público*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000695-94.2018.8.26.0360 e o código 1F64507.

de impedir a indevida e desordenada ocupação do solo que integra área de proteção, devido às nocividades decorrentes de práticas irregulares, que afrontam a legislação vigente, e, em consequência, agridem a natureza e acabam por afetar a qualidade da água e a preservação das bacias hidrográficas que servem a população".

Idêntica orientação prevaleceu em hipótese semelhante, no âmbito da E. Corregedoria Geral da Justiça, por decisão do eminente Desembargador Ruy Pereira Camilo, que acolheu o parecer nº 46/2008-E, proferido pelo MM. Juiz Auxiliar Álvaro Luiz Valery Mirra, nos autos do Processo CG nº 2007/4607. Confira-se, por esclarecedor, o conteúdo do aludido parecer: *"Nos termos do art. 3º, parágrafo único, inciso V, da Lei n. 6.766/1979, não se admite o parcelamento do solo em áreas de preservação ecológica. De acordo, ainda, com o disposto no art. 2º, letra "a", n. 1, do Código Florestal, considera-se de preservação permanente as florestas e demais formas de vegetação natural situadas ao longo dos rios ou de qualquer curso d´água em faixa marginal cuja largura mínima seja de trinta metros para cursos d´água de menos de dez metros de largura. Na hipótese, pretende o Recorrente a averbação no RI de Batatais de desdobro de imóvel de sua propriedade, localizado em faixa marginal ao Córrego das Araras (com menos de dez metros de largura), a uma distância de 18,30 metros deste. Trata-se, sem dúvida, de parcelamento do solo, na modalidade desmembramento (art. 2º, § 2º, da Lei n. 6.766/1979), a ser realizado dentro de área de preservação permanente, tal como delimitada pelo Código Florestal (art. 2º, letra "a", n. 1), de trinta metros de largura. Todavia, em que pese essa circunstância, o desdobro contou com a aprovação da Prefeitura Municipal de Batatais, amparada no disposto no art. 1º da Lei*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000695-94.2018.8.26.0360 e o código 1F64507.

Municipal n. 2.325/1998, segundo o qual se considera, como de preservação permanente, para o perímetro urbano do Município, a área situada em faixa de apenas 15 metros ao longo de cursos d"água. Dessa forma, para a Administração Municipal, o imóvel a ser desmembrado não se encontra em área de preservação permanente, motivo por que foi aprovado o projeto de parcelamento do solo em discussão. [...] De todo modo, há que se ressaltar que, por se tratar de parcelamento do solo em área definida no Código Florestal como de preservação permanente, imperativa se mostra a obtenção pelo empreendedor de licença ambiental, a ser expedida pelo órgão ambiental estadual, não bastando, no caso, a aprovação concedida pela Prefeitura Municipal. Segundo estabelece a Resolução n. 237/1997 do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA, no seu art. 5º. Compete ao órgão ambiental estadual ou do Distrito Federal o licenciamento ambiental dos empreendimentos e atividades: (...) II - localizados ou desenvolvidos nas florestas e demais formas de vegetação natural de preservação permanente relacionadas no art. 2º da Lei 4.771, 15 de setembro de 1965, e em todas as que assim forem consideradas por normas federais, estaduais ou municipais; (...). Dessa forma, se o desmembramento ora pretendido se encontra situado em área que o Código Florestal como de preservação permanente, necessária se faz a obtenção da licença ambiental estadual para que aquele se realize legalmente, pouco importando, para tal finalidade, a existência de lei municipal com teor diverso. Aqui, a aprovação do empreendimento pelo Município e a legislação municipal que rege a matéria não eximem e empreendedor da apresentação de licença ambiental prevista em lei federal".

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000695-94.2018.8.26.0360 e o código 1F64507.

Idêntico entendimento foi adotado pelo Excelentíssimo Desembargador Reis Kunts, em exame de questão semelhante àquela ora discutida:

> *"REGISTRO DE IMÓVEIS - Dúvida procedente - Escritura pública de venda e compra de lote, em que se promove, também sua divisão em duas partes - Desdobro que deve ser aprovado pelo órgão ambiental estadual - Imóvel situado em área de proteção aos mananciais - Existência de aprovação da Prefeitura Municipal que não elide a necessidade de anuência do referido órgão estadual - Precedentes deste Conselho Superior e da Corregedoria Geral da Justiça - Recurso não provido"* (Apelação Cível nº 001.182.6/9-00).

Nesse cenário, afigura-se correta a exigência feita pelo Oficial registrador no caso concreto.

Diante do exposto, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação interposta seja recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, e que a ele seja negado provimento.

Sub censura.

São Paulo, 10 de janeiro de 2020.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Digital

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000695-94.2018.8.26.0360 e o código 1F64507.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1000695-94.2018.8.26.0360

CONCLUSÃO

Em 13 de janeiro de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação interposta como recurso administrativo e a ele nego provimento.

Intimem-se.

São Paulo, 13 de janeiro de 2020.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000695-94.2018.8.26.0360 e o código 1F62B3A.