(342/2020-E)

Registro de Imóveis – Requisição de informações pela Corregedoria Nacional de Justiça – Proposta de provimento que regule a indicação, no registro, de repercussões socioeconômico-ambientais (origem e uso das águas, contaminação do solo, notificações ligadas à defesa civil, interesse arqueológico, infrações ambientais, e existência de unidades de conservação, de biomas e degradação de vegetação nativa) – Situações que ou não comportam ingresso no registro imobiliário, ou que já se encontram reguladas – Inconveniência da edição de provimento.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de requisição vinda da Corregedoria Nacional de Justiça para que se prestem informações sobre representação do Excelentíssimo Senhor Mateus Milhomem de Sousa, MM. Juiz de Direito do 1º Juizado Especial Criminal de Anápolis, no Estado de Goiás, ofertada no pedido de providências – PP n. 0004214-97.2019.2.00.0000.

Propõe aquele magistrado (fls. 06/24 destes autos), escritor da obra *O Registro Imobiliário e as Repercussões Ambientais,* que a Corregedoria Nacional de Justiça expeça provimento pelo qual se estabeleçam instrumentos de prevenção ambiental, especialmente quanto à água, mediante a indicação, no registro de imóveis, do que denomina "repercussões socioeconômico-ambientais" sobre os prédios.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (12/08/20).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00058216 e o código U922M7UZ.

Em apertada síntese, a proposta consiste em (fls. 25/32 e 34/36):

(a) identificar se o imóvel *urbano ou rural:*

1 – recebe ou armazena água mediante cisterna, minipoço, poço tubular, captação de curso natural ou qualquer outra fonte que necessite de licença, outorga ou dispensa;

2 – possui barramento, nascentes e vertentes, devidamente protegidas, e ligação à rede de esgoto;

3 – sofre restrição por área contaminada;

4 – é objeto de alerta expedido por autoridade de defesa civil;

5 – tem interesse arqueológico; ou

6 – está ligado a infrações ambientais;

(b) identificar, em complemento, se o imóvel *rural:*

1 – tem unidades de conservação;

2 – possui bioma inserido; ou

3 – sofreu degradação de vegetação nativa por ação humana, sem autorização da autoridade competente.

A proposta propriamente dita (fls. 06/24, 25/32 e 34/36) fez-se acompanhar de vários exemplos de situações ambientais ligadas ao uso da água (fls. 37/159 e 171/172).

Arquivado o expediente, porque a matéria nele tratada já está em exame nos autos do PP nº 0005650-96.2016.2.00.0000, em que se

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (12/08/20).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00058216 e o código U922M7UZ.

estuda a regulamentação do Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais – SINTER (fls. 176), o autor da proposta pediu reconsideração (fls. 178). Diante disso, houve por bem a Corregedoria Nacional fazer prosseguir o pedido de providências e então, como dito, requisitar informações a esta Corregedoria Geral da Justiça (fls. 179/180).

Vieram, ainda, cópias de informações prestadas pela Corregedoria Geral da Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (fls. 189/192 e 194) e pelo Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (fls. 198/203).

Opino.

O objeto da requisição da C. Corregedoria Nacional, convém notar de início, não consiste em abrangente e compreensiva regulamentação das questões ambientais no registro de imóveis, mas abarca, tão-somente, as sugestões apresentadas pelo autor da representação copiada a fls. 06/24 destes autos.

Essas sugestões estão centradas em fazer vir ao registro, *(a)* para os imóveis em geral, informações sobre a origem e o uso das águas, contaminação do solo, notificações ligadas à defesa civil, interesse arqueológico, e, secundariamente, *(b)* no caso de prédios rurais, unidades de conservação, biomas e degradação irregular de vegetação nativa por ação humana.

Contudo, em que pese ao zelo de seu autor, não é caso de acolher essas propostas.

É inegável a tendência de fazer vir ao registro de imóveis um crescente número de informações (especialmente do interesse do direito

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (12/08/20).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00058216 e o código U922M7UZ.

público) em benefício – alega-se – de maior facilidade para o acesso a dados dispersos em cadastros administrativos e, portanto, de maior segurança para o tráfego jurídico. Louváveis que sejam, tais escopos não podem ser perseguidos senão com respeito à natureza mesma do registro de imóveis, para que este, vendo resguardada a sua primordial razão de ser, continue a desempenhar a função para a qual foi organizado e pela qual se justifica – qual seja, dar publicidade a "fatos, atos e negócios jurídicos passíveis de aceder" a ele "por, de algum modo, repercutir num *status* real-imobiliário (o que não significa, necessariamente, uma repercussão de direito real)" (Ricardo Dip, *Registro de Imóveis (princípios),* tomo II, Descalvado: Primvs, 2018, p. 164-165, n. 414).

Com efeito, o registro de imóveis não é cadastro, isto é, a sua função primordial não é descrever o estado fático dos prédios. Elementos de fato, portanto, só têm ingresso no registro predial se e enquanto interessarem para esclarecer a situação jurídica dos imóveis, e nos limites do que para esse fim determinar a lei. Nesse sentido, não se pode admitir o averbamento das minúcias a que desce a proposta de provimento quanto à existência de **cisterna, minipoço, poço tubular, captação de curso natural ou qualquer outra fonte que necessite de licença, outorga ou dispensa, ou presença de barramentos, nascentes e vertentes, devidamente protegidas, e ligação à rede de esgoto,** porque essas circunstâncias, a bem ver, não contribuem em nada para dar a conhecer o *status* real-imobiliário nem completam ou complementam, de maneira verdadeira útil, a descrição dos imóveis que a lei almeja quando estabelece requisitos de especialidade (Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art. 176, § 1º, II, 3, e §§ 3º a 5º e 13, e art. 225) – e, portanto, não se inserem na ampla previsão de averbações contida

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (12/08/20).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00058216 e o código U922M7UZ.

no final do *caput* do art. 246 da Lei de Registros Públicos (*verbis* "outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro").

Vale ressalvar, a bem da clareza, que não se descarta que, *de iure condendo,* a lei venha a ampliar os requisitos do princípio da especialidade, incluindo aí as particularidades apontadas pelo proponente quanto à origem e ao uso das águas; *de lege lata,* porém, não é caso de admitir-se essas inserções, que melhor cabem em cadastros, e não num registro de direitos.

Acrescente-se ainda, quanto a esse ponto, que não é crível que a exigência da "inserção" dessas informações não venha a prejudicar o tráfego nem a causar cargas financeiras injustificáveis aos proprietários: é que, embora os atos mesmos de averbação possam não ser custosos em demasia, a documentação para instrui-los *sempre* tende a ser dispendiosa, por exigir a intervenção de profissionais aptos a elaborá-la, o que bem reforça a cautela de que só se exijam se houver lei expressa que os imponham.

Quanto à **contaminação de solo,** cabe notar que no Estado de São Paulo há normativa expressa a prever o averbamento disso no registro de imóveis (Lei Estadual nº 13.577, de 8 de julho de 2009, art. 24, I, e Decreto Estadual nº 59.263, de 5 de junho de 2013, art. 30, V; Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais – NSCGJ, Tomo II, Capítulo XX, item 9, *b,* 39-41, e 10.5). Embora se possa discutir a possibilidade da norma local determinar hipótese de averbação (cf. Constituição da República, art. 22, XXV), fato é que os Estados federados também têm de prover à defesa do meio ambiente (art. 23, VI) e podem legislar sobre conservação da natureza e defesa do solo e dos recursos naturais (art. 24, VI), de maneira que *in casu* existe algum suporte legal para que em São Paulo se efetuem os averbamentos

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (12/08/20).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00058216 e o código U922M7UZ.

relacionados a áreas contaminadas, e a necessidade de previsão em lei local não favorece a edição de norma regulamentar nacional sobre o tema.

Tampouco é caso de dar-se ao registro de imóveis as **notificações emanadas de autoridades de defesa civil** (Lei nº 12.608, de 10 de abril de 2012, e Decreto nº 7.257, de 4 de agosto de 2010): afinal, as ações do Sistema Nacional de Proteção e Defesa Civil ligam-se, essencialmente, a desastres, ou seja, a situações transitórias que, a par de não contarem com expressa previsão legal de averbamento, não têm, em si mesmas, natureza apta para constar em matrícula.

No que concerne ao **interesse arqueológico,** já existe, criado em lei, um livro de tombo específico para esse fim (Decreto-lei nº 25, de 30 de novembro de 1937, art. 4º, 1), e o ato de tombamento, por expressa disposição legal, pode ser levado ao registro de imóveis (Dec.-lei nº 25/1937, art. 13, *caput;* para São Paulo *vide* NSCGJ, II, XX, item 9, *a,* 33, e *b,* 19 e 21, e itens 78, *h,* 84, 84.2, e 84.4, *c* e *e*). Não se vê, portanto, em que possa ser necessário um novo e específico ato normativo a respeito, em nível nacional.

As **infrações administrativas ambientais,** por sua vez, não são, por si mesmas, fatos jurídicos com transcendência real-imobiliária, de modo que, também aqui, não se há de permitir a averbação, à míngua de expressa previsão legal ou de subsunção ao *caput* do art. 246 da Lei nº 6.015/1973.

Por fim, os aspectos concernentes a **unidades de conservação e biomas e aos imóveis rurais** já são objeto da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, em particular das regras concernentes ao Cadastro Ambiental Rural – CAR, o que afasta a necessidade de novas provisões regulamentares.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (12/08/20).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00058216 e o código U922M7UZ.

Ante o exposto, o parecer que apresento à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de informar à C. Corregedoria Nacional de Justiça que não seja caso de acolher-se a sugestão de provimento, tal como proposto na representação copiada a fls. 06/24 destes autos.

Sub censura.

São Paulo, 5 de agosto de 2020.

Josué Modesto Passos
Juiz Assessor da Corregedoria
(Assinado digitalmente)

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (12/08/20).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00058216 e o código U922M7UZ.

CONCLUSÃO

Em 10 de agosto de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria por seus fundamentos, que adoto, para informar a C. Corregedoria Nacional de Justiça no sentido de não acolher a sugestão de provimento proposta na representação de fl. 06/24 destes autos.

Comunique-se ao E. Conselho Nacional de Justiça, encaminhando-se cópia do parecer e da presente decisão.

São Paulo, 10 de agosto de 2020.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
(Assinado digitalmente)

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE (12/08/20).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00058216 e o código SR40T86P.