

Registro de imóveis - Imóvel rural - Estatuto da Terra - Averbação - Reserva legal - Norma cogente

Ementa: Registro de imóvel. Imóvel rural. Estatuto da Terra. Averbação. Reserva legal. Legalidade. Norma cogente.

- O registro de imóvel rural em condomínio não encontra óbice no Estatuto da Terra.

- A averbação da área da reserva legal à margem da matrícula do imóvel no registro de imóveis é norma cogente, que, embora restrinja o direito de propriedade, tem por objetivo, não só dar proteção a determinadas percentagens de áreas existentes em florestas ou qualquer outra forma de vegetação existente, como também naquelas que já se encontram desprovidas de vegetação, possibilitando, contudo, restaurá-las, recuperá-las ou, até mesmo, implantá-las, consagrando o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado às presentes e futuras gerações, conforme estabelecido no art. 225 da Carta Magna.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0672.07.263725-5/001 - Comarca de Sete Lagoas - Apelante: Ministério Público do Estado de Minas Gerais - Apelados: Cláudia Muzzi Brunhara e outros - Autoridade coatora: Oficial do

Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Sete Lagoas - Relator: DES. MANUEL SARAMAGO

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 3ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM CONHECER DO REEXAME NECESSÁRIO, DE OFÍCIO, REJEITAR PRELIMINAR E REFORMAR A SENTENÇA, PREJUDICADO O RECURSO VOLUNTÁRIO.

Belo Horizonte, 21 de maio de 2009. - *Manuel Saramago* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. MANUEL SARAMAGO - Do reexame necessário.

Muito embora o Julgador da causa não tenha submetido a sentença ao duplo grau obrigatório de jurisdição, dele conheço, uma vez que presentes os pressupostos de sua admissibilidade, nos termos do art. 12, parágrafo único, da Lei 1.533/51.

Preliminares.

Primeira preliminar.

Muito embora não tenha sido apreciada e decidida na instância primeira, não merece conhecimento a preliminar arguida pelo representante do *Parquet* de inadequação da via eleita pelos apelados.

Ora, a ausência de direito líquido e certo dos apelados, por certo, constitui fundamento para o indeferimento da segurança suplicada na inicial.

Não conheço, pois, a preliminar.

Segunda preliminar.

Correta a sentença ao rejeitar a preliminar de falta de interesse processual dos apelados.

Ora, o esgotamento da instância administrativa, por óbvio, não constitui óbice para a impetração do presente *mandamus*, sob pena de flagrante violação ao preceito emergente do art. 5º, inciso XXXV, da Carta Magna.

Mérito.

No Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Sete Lagoas, os apelados impetraram mandado de segurança contra ato de autoria da Oficiala do 2º Ofício do Registro de Imóveis, autoridade apontada como coatora, que, no uso de suas atribuições, recusou-se a proceder ao registro da escritura de compra e venda de f. 17-TJ.

A segurança foi deferida, conforme se vê da sentença de f. 66/69-TJ.

O ato apontado como coator encontra-se consubstanciado à f. 18-TJ, prenotação realizada pela autoridade coatora, recusando o registro do título translativo.

A questão posta para julgamento cinge-se a aferir o seguinte: padece de legalidade a recusa da autoridade coatora em promover o registro da escritura de compra e venda de f. 18-TJ?

A escritura pública de f. 17/18-TJ está a demonstrar que os apelados adquiriram o imóvel rural constituído por “uma chácará de número 32 (trinta e dois), medindo 21.400,00 m², situada no Município de Funilândia/MG”.

In casu, os condôminos apelados não demonstraram pretensão de desmembrar a área, tanto é que não especificaram a fração ideal de cada um.

Some-se, ainda, que, na escritura de f. 17/18-TJ, os recorridos afirmaram, *verbis*:

Condição. Os compradores declaram conhecer o Estatuto da Terra (art. 65), razão pela qual se comprometem por este instrumento a não dividir e fracionar o imóvel, objeto desta escritura, devendo esta condição constar no respectivo registro de imóveis competente.

Com efeito, além de inexistir limitação legal do número de adquirentes de um imóvel, a existência de condomínio em imóvel rural não encontra óbice no Estatuto da Terra, já que aos condôminos será assegurada uma quota ou fração ideal da coisa, e não uma parcela material dela com a imposição de desmembramento em relação ao todo.

Como bem asseverado na sentença, “ao receber a escritura, cabe ao Registrador, tão-somente, verificar a parte formal do documento, não podendo conjecturar as intenções futuras, na utilização da propriedade”.

Ora, em que pese a função institucional outorgada ao Ministério Público, a teor do art. 129 da Carta Magna, a atividade administrativa de orientar a prestação dos serviços notariais compete à Corregedoria-Geral de Justiça, conforme disposto no art. 23 da LC 59/01, que, no uso de tal mister, baixou a Instrução n° 213, vazada nos seguintes termos:

Não podem os titulares dos Cartórios Imobiliários proceder a registro de frações ideais de terreno com localização, numeração e metragem certas, ou de qualquer outra forma de instituição de condomínio que caracterize Loteamento ou Desmembramento do Solo Urbano de modo oblíquo e irregular, desatendendo aos princípios da Lei 6.766/79, notadamente a prévia aprovação do projeto respectivo pelo Poder Público Municipal, respondendo o infrator pelas penalidades cabíveis.

Força concluir, pois, que, na espécie, o registro da escritura de f. 17/18-TJ não encontra óbice no art. 65 do Estatuto da Terra.

Por outro lado, a reserva legal é o instituto, estabelecido no Código Florestal - Lei 4.771/65 - através do qual certo percentual de área de domínio privado é destacado da propriedade, retirando do seu titular a disponibilidade da exploração, bem como cominando-

lhe a obrigação de averbá-la à margem da matrícula do registro de imóveis competente. É o que se extrai do preceito emergente do art. 16 do referido diploma legal, *verbis*:

Art. 16. As florestas e outras formas de vegetação nativa, ressalvadas as situadas em área de preservação permanente, assim como aquelas não sujeitas ao regime de utilização limitada ou objeto de legislação específica, são suscetíveis de supressão, desde que sejam mantidas, a título de reserva legal, no mínimo:

[...]

III - vinte por cento, na propriedade rural situada em área de floresta ou outras formas de vegetação nativa localizada nas demais regiões do País;

IV - vinte por cento, na propriedade rural em área de campos gerais localizada em qualquer região do País.

[...]

§ 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.

§ 9º A averbação da reserva legal da pequena propriedade ou posse rural familiar é gratuita, devendo o Poder Público prestar apoio técnico e jurídico, quando necessário.

Realmente, num primeiro momento, refletindo sobre a matéria em julgamento, cogitei que só poderiam ser objeto da reserva legal áreas em que, de fato, existem florestas ou vegetação nativa a ser preservada, prestigiando, pois, a utilidade da medida, já que só se pode preservar aquilo que tem existência, até mesmo porque, a princípio, caracterizada violação ao direito à propriedade.

Após acurado exame da matéria, constatei que o meu entendimento era imediatista e desprovido de uma análise sistemática dos princípios e garantias estabelecidos na CF/88, redobrada vênua àqueles que têm entendimento diverso.

Com efeito, a averbação da área da reserva legal à margem da matrícula do imóvel no registro de imóveis é norma cogente, que, realmente, restringe o direito da propriedade e tem como objetivo não só dar proteção a determinadas percentagens de áreas existentes em florestas ou qualquer outra forma de vegetação existente, como também naquelas que já se encontram desprovidas de vegetação, possibilitando, contudo, restaurá-las, recuperá-las ou, até mesmo, implantá-las, consagrando o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado às presentes e futuras gerações, conforme estabelecido no art. 225 da Carta Magna.

Referentemente, eis excerto do voto proferido pelo Min. João Otávio de Noronha, no julgamento do Recurso Ordinário em Mandado de Segurança n° 18.301/MG, DJ de 31.05.07, p. 410, *verbis*:

Essa legislação, ao determinar a separação de parte das propriedades rurais para constituição da reserva florestal

legal, resultou de uma feliz e necessária consciência ecológica que vem tomando corpo na sociedade em razão dos efeitos dos desastres naturais ocorridos ao longo do tempo, resultado da degradação do meio ambiente efetuada sem limites pelo homem. Tais consequências nefastas, paulatinamente, levam à conscientização de que os recursos naturais devem ser utilizados com equilíbrio e preservados em intenção da boa qualidade de vida das gerações vindouras. O que se tem presente é o interesse público prevalecendo sobre o privado, interesse coletivo este que inclusive afeta o proprietário da terra reservada, no sentido de que também será beneficiado com um meio ambiente estável e equilibrado. Assim, a reserva legal compõe parte de terras de domínio privado e constitui verdadeira restrição do direito de propriedade. Observa-se, inclusive, que o legislador responsabilizou o proprietário das terras quanto à recomposição da reserva, que deverá ser feita ao longo dos anos, na forma estabelecida no art. 99 da Lei nº 8.171/99. Trata-se, portanto, indubitavelmente, de legislação impositiva de restrição ao uso da propriedade particular, considerando que, assim não fosse, jamais as reservas legais, no domínio privado, seriam recompostas, o que abalaria o objetivo da legislação de assegurar a preservação e equilíbrio ambientais.

[...]

O meio ambiente ecologicamente equilibrado foi elevado à categoria de dogma constitucional como um direito de todos (art. 225 da CF), visando às presentes e futuras gerações. Todavia, ainda há uma parcela considerável de pessoas que resistem ao pensamento coletivo, mirando-se apenas em seus interesses imediatos. Nesse sentido, desobrigar os proprietários da averbação é o mesmo que esvaziar a lei de seu conteúdo. O mesmo se dá quanto ao adquirente, por qualquer título, no ato do registro da propriedade. Não há nenhum sentido em desobrigá-lo das respectivas averbações, porquanto a reserva legal é regra restritiva do direito de propriedade, tratando-se de situação jurídica estabelecida desde 1965. Nesse sentido, resalto que a mencionada restrição completará 40 anos em setembro próximo, tempo suficiente à incorporação cultural, não se justificando que, atualmente, haja proprietários resistentes à mencionada reserva.

Outro não é o magistério de José Afonso da Silva, in *Direito ambiental constitucional*, 4. ed., Ed. Malheiros, p. 182:

Reserva legal: por reserva legal entende-se a área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, excetuadamente a de preservação permanente, necessária ao uso sustentável dos recursos naturais, à conservação e reabilitação dos processos ecológicos, à conservação da biodiversidade (art. 1º, § 2º, III). Quer dizer que as áreas de preservação permanente não entram no cômputo do percentual de reserva legal discriminado nos incisos do art. 16. A reserva legal que incide apenas sobre floresta de domínio privado, é um espaço territorial especialmente protegido, nos termos do art. 225, § 1º, III, da Constituição Federal, que não se confunde com unidades de conservação. Trata-se apenas de reserva florestal, não de reserva de fauna, que é também um espaço (uma área) especialmente protegido não por si, mas em função das populações animais que nela existem, e é de domínio público, que tem seu regime jurídico estabelecido no art. 19 da Lei 9.985, de 2000, Unir, ao contrário da reserva florestal legal, que é protegida por si e é de domínio privado. A reserva legal de florestas não é servidão, mas sim-

ples restrição ao direito de propriedade, pelo que não é indenizável.

Brilhante, ainda, a doutrina de Nicolau Dino de Castro e Costa Neto, in *Proteção jurídica do meio ambiente*, Ed. Del Rey, p. 216, *in verbis*:

Trata-se, como dito, de uma limitação administrativa de caráter compulsório em relação a todas as florestas de domínio privado existentes nas regiões apontadas pelo Código Florestal.

Com efeito, *in casu*, o registro da escritura deverá ser precedido da apresentação de Termo de Responsabilidade de Preservação da Floresta, porquanto legítima a averbação da reserva legal.

Isso posto, no reexame necessário, hei por reformar a sentença para denegar a segurança suplicada na inicial. Julgo prejudicada a apelação.

DES. DÍDIMO INOCÊNCIO DE PAULA - Trata-se de mandado de segurança impetrado por Cláudia Muzzi Brunhara e outros contra ato supostamente ilegal cometido pela Oficiala de Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Sete Lagoas, com o qual almejam os impetrantes o registro de imóvel rural de sua propriedade independentemente da existência de condomínio e da exigência de averbação da reserva legal prevista no art. 16, § 8º, do Código Florestal.

Comungo da opinião do douto Relator no que tange não só às preliminares de inadequação da via eleita e falta de interesse processual, que também estou a rejeitar, mas também em relação à viabilidade do registro da escritura de compra e venda independentemente de formarem os adquirentes um condomínio.

Com efeito, o que o Estatuto da Terra veda é a divisão do bem em área menor que o módulo rural, o que não ocorre apenas em face da mera existência de condomínio, pois este presume, ao revés, que os co-proprietários exerçam propriedade e posse sobre todo o bem de maneira indivisível, não havendo estipulação de frações ideais.

Não obstante, não vejo como dispensar, por via do presente mandado, a averbação de reserva legal no caso em comento, fazendo-o, porém, por fundamentos diversos daqueles invocados pelo Relator.

Como é sabido, a definição de “reserva legal” encontra-se insculpida no art. 1º, § 2º, III, da Lei 4.771/1965, com a redação que lhe foi dada pela Medida Provisória nº 2.166-67/2001, cujo teor passo a transcrever:

Reserva legal: área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, excetuadamente a de preservação permanente, necessária ao uso sustentável dos recursos naturais, à conservação e reabilitação dos processos ecológicos, à conservação da biodiversidade e ao abrigo e proteção de fauna e flora nativas.

Já a averbação dessas áreas encontra-se disciplinada no art. 16 do Código Florestal, que contém a seguinte dicção:

Art. 16. As florestas e outras formas de vegetação nativa, ressalvadas as situadas em área de preservação permanente, assim como aquelas não sujeitas ao regime de utilização limitada ou objeto de legislação específica, são suscetíveis de supressão, desde que sejam mantidas, a título de reserva legal, no mínimo:

[...]

III - vinte por cento, na propriedade rural situada em área de floresta ou outras formas de vegetação nativa localizada nas demais regiões do País;

IV - vinte por cento, na propriedade rural em área de campos gerais localizada em qualquer região do País.

[...]

§ 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.

Como é cediço, tal dispositivo legal despertou acirradas controvérsias em nossos tribunais, levando a jurisprudência a cindir-se em duas correntes antagônicas: a primeira defendendo que a reserva legal prevista no art. 16 do Código Florestal deveria ser observada em toda e qualquer propriedade rural; e a segunda, ao revés, sustentando que somente as áreas rurais que albergassem áreas de florestas, formas de vegetação nativa e campos gerais é que deveriam observar a imposição contida no art. 16, § 8º, da Lei 4.771/1965.

Enfrentando a aludida celeuma, a Corte Superior deste Tribunal decidiu, por maioria de votos, e com arrimo no entendimento externado pelo Des. Antônio Hélio Silva, que

a reserva legal não deve atingir toda e qualquer propriedade rural, mas apenas aquelas que contêm área de florestas, característica essencialmente técnica a ser apurada pelos órgãos competentes previstos em lei (TJMG - Corte Superior - MS nº 1.0000.00.279477-4/000, Rel. Des. Orlando Carvalho, DJ de 12.08.03).

Por óbvio, só há falar em averbação de reserva legal quando a propriedade rural albergar florestas, formas de vegetação nativa ou campos gerais. Ora, se o *caput* do art. 16 do Código Florestal permite a supressão de florestas desde que observada a reserva legal, é certo que, no caso de propriedades rurais desprovidas de matas nativas, a averbação a que alude o § 8º do art. 16 não possui razão de ser, porquanto inócua, já que o escopo da norma não foi outro que não preservar o meio ambiente.

Ressalte-se, inclusive, que o Aviso 030/GACOR/2003 da CJMG suspendeu os antigos Provimentos 050/200 e 092/2003, que tratavam da reserva legal,

tendo em vista o resultado do julgamento proferido pela Corte Superior no Mandado de Segurança 1.0000.00.279477-4/000, o que vem a reforçar ainda mais a tese de que a averbação de reserva legal só deve ser exigida quando existentes áreas de florestas e matas nativas na propriedade rural a ser explorada pelo particular.

Aliás, este foi o posicionamento por mim assumido quando do julgamento da Apelação Cível nº 1.0647.05.055893-9/001, no qual atuei como Revisor.

Todavia, e em que pesem as explanações acima alinhavadas, não pude vislumbrar, de plano, a prova do direito líquido e certo dos impetrantes, já que não há qualquer documento que demonstre que sua propriedade não possui florestas ou matas nativas.

Ora, não podemos nos deslembrar de que, em sede de mandado de segurança, a prova do direito líquido e certo deve ser pré-constituída e trazida juntamente com a peça póstica, uma vez que não há previsão de instrução probatória no *iter* procedimental do *mandamus*.

A propósito, vale conferir a doutrina de José dos Santos Carvalho Filho:

Constitui objeto da tutela de ambas as espécies de mandado de segurança o direito líquido e certo. Trata-se de noção bastante controvertida, havendo alguns autores que entendem que o fato sobre que se funda o direito é que pode ser líquido e certo, e não o direito em si, este sempre líquido e certo quando existente. Domina, porém, o entendimento de que o direito líquido e certo é aquele que pode ser comprovado de plano, ou seja, aquela situação que permite ao autor da ação exibir desde logo os elementos de prova que conduzam à certeza e à liquidez dos fatos que amparam o direito. Se o impetrante não tem esses elementos logo no início do mandado de segurança, não pode se valer desse instrumento, mas sim das ações comuns. Não obstante, a controvérsia sobre matéria de direito não constitui óbice à concessão da segurança.

Nesse diapasão, tenho que a inexistência de área de florestas no imóvel cujo registro se pretende deveria ter sido comprovada por prova documental, o que indubitavelmente não ocorreu no caso concreto.

Em caso similar ao presente, já se posicionou esta 3ª Câmara Cível, quando do Mandado de Segurança nº 1.0000.03.403441-3/000, cuja relatoria incumbiu ao ilustre Des. Schalcher Ventura:

Reserva legal - Averbação obrigatória relativamente às áreas onde haja floresta, campos gerais ou outra forma de vegetação nativa, nos termos do art. 16 da Lei 4.771/65, que instituiu o Código Florestal - Ausência de prova pré-constituída de que os imóveis rurais não possuem as características que tornem obrigatória a reserva ambiental - Segurança concedida em parte, para desobrigar a averbação da reserva legal em relação às áreas onde comprovadamente não haja florestas, campos ou outra forma de vegetação, cuja preservação é imposta por lei.

Do voto do eminente Relator daquele processo extrai-se o seguinte trecho:

A prova no mandado de segurança é pré-constituída e deve ser oferecida juntamente com a inicial, e esta, conforme se infere de todo o processado, não veio aos autos para comprovar que os imóveis de todos os associados-substituídos não possuem tais áreas de preservação obrigatória. Não basta a simples afirmação de que as áreas não existem, sendo indispensável que haja prova efetiva do alegado, não desconhecendo o impetrante os meios capazes de comprovar tal realidade fática se a eles faz referência na peça inicial. Argumenta, inclusive, sobre a necessidade de avaliações e laudos técnicos da autoridade ambiental e que 'as exigências para efetivação da identificação e aprovação da reserva legal nos órgãos ambientais, como é cediço, constituem um procedimento complexo, difícil e oneroso, porque revestido de muita burocracia', reclamando da difícil disponibilidade de técnicos para demarcar as áreas apropriadas, de funcionários do órgão florestal e ambiental para vistoriar e aprovar a documentação exigida. Para que a pretensão do impetrante fosse atendida, seria necessária a comprovação de que, nos imóveis objeto do registro, não existe área de florestas, o que não restou demonstrado nos autos e nem poderia ser, ante a inexistência da fase probatória na via eleita.

Na mesma esteira:

Mandado de segurança - Registro público - Área rural - Exigência de averbação de reserva florestal - Prova da inexistência de florestas, vegetação nativa ou área de preservação permanente no local - Ausência - Inadmissibilidade de dilação probatória - Violação a direito líquido e certo que deve ser comprovada de plano - Denegação da segurança (TJMG - Mandado de Segurança nº 1.0000.04.412846-0/000, Rel. Des. Nilson Reis, DJ de 20.05.05).

Dessarte, inexistindo prova do direito líquido e certo dos impetrantes, qual seja, de que a sua propriedade rural não possui área de florestas, vegetação nativa e campos gerais, a denegação da segurança é medida que se impõe.

Com tais razões, de ofício, conheço do reexame necessário para reformar integralmente a sentença, denegando a segurança rogada. Julgo prejudicado o apelo voluntário.

Ficam os impetrantes condenados ao pagamento das custas processuais.

DES.^o ALBERGARIA COSTA - Igualmente conheço do reexame necessário, nos termos do quanto disposto no art.12, parágrafo único, da Lei nº 1.533/51.

Questões preliminares.

Acompanho os eminentes Pares para rejeitar a preliminar de ausência de interesse.

Questões de mérito.

Peço vênua ao eminente Relator para aderir ao voto do eminente Revisor, pois igualmente entendo que a averbação da reserva legal pressupõe a existência de flo-

restas ou alguma vegetação nativa que se pretende explorar ou suprimir.

Ressalvo, contudo, meu entendimento de que a insuficiência de prova documental acerca da inexistência de vegetação nativa ou florestas no imóvel rural que se pretendeu registrar induz à ausência de direito líquido e certo, condição específica da ação mandamental.

Isso posto, em reexame necessário, reformo a sentença de primeiro grau e denego a ordem de segurança. Fica prejudicado o recurso de apelação. É como voto.

Súmula - CONHECERAM DO REEXAME NECESSÁRIO, DE OFÍCIO, REJEITARAM PRELIMINAR E REFORMARAM A SENTENÇA, PREJUDICADO O RECURSO VOLUNTÁRIO.

...