

O cadastro ambiental rural como instrumento de regularização dos imóveis rurais

The rural environmental registry as an instrument for the regularization of rural property



Francielle Benini Agne Tybusch¹

Universidade do Vale do Rio dos Sinos

E-mail: francielleagne@gmail.com

Mariana dos Santos Bertoneceli²

Universidade Regional Integrada do Alto Uruguai e das Missões

E-mail: marianavitsb@gmail.com

Resumo: O presente trabalho visa a analisar o instituto do Cadastro Ambiental Rural e a possibilidade de ser um instrumento auxiliar na regularização dos imóveis rurais. Para tanto, a pesquisa parte da necessidade de compreensão acerca do direito de propriedade no Brasil e da sua função socioambiental, buscando entender um dos motivos para o surgimento do Cadastro Ambiental Rural. Após, será feita a análise legal do referido cadastro, sua obrigatoriedade e a problemática das áreas rurais irregulares. Também será analisada a forma de transferência dos imóveis no Direito brasileiro, demonstrando as suas formas de regularização e, por fim, se fará o estudo do Registro de Imóveis. A problemática da pesquisa se encontra na medida em que apesar de o Cadastro Ambiental Rural se assemelhar ao registro feito no Registro de Imóveis, será ele

¹ Doutora em Direito pela Universidade do Vale do Rio dos Sinos - UNISINOS. Mestre em Direito pela Universidade Federal de Santa Maria - UFSM com bolsa da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado do Rio Grande do Sul, FAPERGS. Bacharel em Direito pela Faculdade Palotina de Santa Maria - FAPAS. Professora do Curso de Direito da Universidade Franciscana - UFN. Professora Substituta do Departamento de Direito da Universidade Federal de Santa Maria - UFSM. Membro da equipe técnica da Revista Direitos Emergentes na Sociedade Global da Universidade Federal de Santa Maria. Integrante do Grupo de Pesquisa em Direito da Sociobiodiversidade (GPDS) da Universidade Federal de Santa Maria - UFSM e do Grupo de Pesquisa em Direito, Risco e Ecomplexidade da Universidade do Vale do Rio dos Sinos - UNISINOS. Email: francielleagne@gmail.com. CV: <http://lattes.cnpq.br/4400702817251869>.

² Advogada. Bacharel em Direito pela Universidade Regional Integrada do Alto Uruguai e das Missões- URI/Santiago. Email: marianavitsb@gmail.com.

possível para auxiliar na regularização de áreas não registradas em matrículas ou objeto de disputas judiciais? Para o desenvolvimento da pesquisa será utilizado o método de abordagem dedutivo, o método de procedimento será o monográfico e as técnicas de pesquisa serão a bibliográfica e a documental. Assim, verifica-se que naquelas áreas não constantes em matrículas no respectivo Registro de Imóveis ou que são objeto de disputas judiciais, o referido cadastro não serve como prova de sua titularidade, por proibição legal e, também, não serve para a regularização dessas áreas, não se admitindo que este se sobreponha ao Registro de Imóveis.

Palavras-chave: Cadastro Ambiental Rural. Função socioambiental. Registro de Imóveis.

Abstract: This work aims to analyze the Institute of Rural Environmental Registry and the possibility of being an auxiliary instrument in the regularization of rural properties. Therefore, the research starts from the need to understand property rights in Brazil and its socio-environmental function, seeking to understand one of the reasons for the emergence of the Rural Environmental Registry. Afterwards, a legal analysis of the aforementioned registration will be carried out, as well as its obligation and the problem of irregular rural areas. Also, the form of transfer of real estate in Brazilian law will be analyzed, demonstrating the forms of regularization of real estate and, finally, the study of the Real Estate Registry will be carried out. The problem of the research is found in the extent that although the Rural Environmental Registry is similar to the registration made in the Real Estate Registry, is it possible to assist in the regularization of areas not registered in registrations or object of legal disputes? For the development of the research will be used the method of deductive approach, the method of procedure will be the monographic and the technique of bibliographic and documentary research. Thus, it is verified that in those areas that are not included in registrations in the respective Real Estate Registry or that are the subject of legal disputes,

the aforementioned registration does not serve as proof of their ownership, by legal prohibition, and also does not serve to regularize these areas, not assuming that it overlaps with the Real Estate Registry.

Keywords: Rural Environmental Register. Social and Environmental Function. Land Registration.

Data de submissão do artigo: Fevereiro de 2018

Data de aceite do artigo: Julho de 2021

Introdução

O presente artigo trata do Cadastro Ambiental Rural (CAR), instituído recentemente, que é uma das formas de instrumentalizar a função socioambiental da propriedade. A sua relação com o Registro de Imóveis é importante à medida que também reúne informações acerca das propriedades imobiliárias rurais.

Tendo em vista a sua semelhança, é necessário analisá-lo sob a ótica de regularização daquelas áreas rurais que não estão devidamente registradas no respectivo Cartório de Registro de Imóveis (CRI) ou que são objetos de disputas judiciais, aqui chamadas de áreas irregulares, sem a certeza de quem é o seu verdadeiro proprietário. Isto trará grandes consequências práticas para os proprietários rurais, bem como para o Direito.

Verifica-se a função desse Cadastro e a função do Registro de Imóveis investigando a possibilidade de o CAR servir como instrumento auxiliar de regularização dessas áreas rurais irregulares, abarcadas por conflitos possessórios. Diante disso, analisa-se quais são as competências do Oficial de Registro de Imóveis frente a essa situação.

O objetivo deste trabalho, desta forma, é estudar o instituto do CAR, especialmente quando se trata de áreas que estejam irregulares. Para isso, parte-se da análise da função socioambiental da propriedade rural e da própria propriedade rural no contexto brasileiro, para uma abordagem mais específica em relação aos aspectos legais do CAR.

Também, busca-se a compreensão dos requisitos para a transferência dos imóveis rurais e a regularização dessas áreas diante do regramento desse instituto e das implicações de sua ausência. Por fim, cabe dissertar acerca da serventia do Registro de Imóveis, das competências de seus Oficiais e de como poderá ser o comportamento destes com a vigência do CAR.

Essa discussão justifica-se pela importância que a regularização dos imóveis tem para o Direito. Qualquer imóvel só existirá no plano jurídico se houver publicidade e esta se efetiva com o registro de propriedade. Diante do cenário exposto, este trabalho

tem como questionamento: em propriedades rurais que contêm áreas não constantes em matrículas do Registro de Imóveis ou que são objeto de disputas judiciais, o CAR pode auxiliar na sua regularização? Nessa perspectiva, quais são as competências do Oficial do Registro de Imóveis?

Quanto à metodologia, foi utilizado o método de abordagem dedutivo, partindo-se de uma generalização para uma questão particularizada. O método de procedimento é o monográfico, a partir do estudo de um caso. Também, a técnica de pesquisa utilizada foi a bibliográfica e documental.

A pesquisa foi dividida em três itens temáticos, sendo que o primeiro estuda a propriedade rural, sua função socioambiental e o instituto do CAR. Já o segundo trata da transferência dos imóveis rurais após o surgimento do CAR, com ênfase para a regularização das áreas irregulares. Ao final, o terceiro item aborda a disciplina doutrinária referente ao Registro de Imóveis e as competências de seus Oficiais em frente ao regramento do CAR.

A propriedade rural e o cadastro ambiental rural: A função socioambiental

No Brasil, a ocupação das terras rurais iniciou em razão da colonização. Os proprietários obtinham grandes áreas para fins mercantis, de produção e plantação, eram as chamadas sesmarias. Não existia uma legislação capaz de regulamentar e fiscalizar determinadas áreas improdutivas.

Com a chamada Lei de Terras, em 1850 surgiu um novo tipo de ocupação das propriedades rurais, qual seja, por meio da compra e venda. Tendo em vista que era exigido o pagamento à vista, somente aqueles que possuíam dinheiro imediatamente disponível poderiam ter acesso a essas terras.

O Código Civil de 1916 foi elaborado com o intuito³ de superar as deficiências legislativas das normativas anteriores e com

³ O Código Civil de 1916 ficou conhecido como a “Constituição do Direito Privado”, pois trouxe segurança jurídica a todos os principais institutos do direito civil. Deu ênfase aos quatro principais institutos, quais sejam, o proprietário, o marido, o contratante e o testador. Consagrou a propriedade na sua forma mais absoluta (TEPEDINO, 2003, p. 116).

a tentativa de regularizar as questões fundiárias no país. Ocorre que este diploma já estava ultrapassado, sem novidades, e apenas reafirmava o comprometimento do Estado com o patriarcalismo e com os grandes proprietários (ARAUJO, 1985, p. 18).

Conforme Araujo (1985, p. 18), no período de 1889 a 1930, “a sociedade brasileira tem como fundamento a produção agrícola. Há uma identificação entre o econômico e o político, ou seja, entre o Estado e instituições (governamentais ou não) com os interesses da classe dominante agrária”.

Neste cenário, há uma nítida dominação política econômica da classe fundiária. Mesmo após o advento da desapropriação por interesse social e o começo das discussões acerca da reforma agrária, este domínio ainda perdurou. Diante desse contexto de dominação por parte dos proprietários rurais, por muito tempo imperou em nosso ordenamento jurídico a concepção individualista advinda do Código Napoleônico pelo qual a propriedade era o direito de usar e gozar das coisas na sua forma mais absoluta (VENOSA, 2013, p. 159). O indivíduo, proprietário de terras, possuía uma posição superior àqueles que não as detinham. Desta forma, a proteção dada ao direito de propriedade atingia somente a uma minoria detentora desse direito.

A propriedade, objeto pertencente a alguém de forma exclusiva, dava o direito ao seu proprietário de dispô-la de modo pleno, sem limites, pois este objeto é apenas seu. O Estado e os outros indivíduos estão excluídos dessa relação (ARAUJO, 1998, p. 64).

É o que se chamava de função individual ou privada da propriedade imóvel. Esta atingia sua finalidade máxima apenas com o intuito de satisfazer o proprietário que, sendo como tal, exercia seu poder absoluto sobre suas terras e sobre aqueles que nelas moravam ou trabalhavam (BARROS, 2015, p. 39).

Com o processo evolutivo da concepção de propriedade, esta ganhou novos contornos, permitindo que mais pessoas tivessem acesso a esse direito, superando a característica individualista, dando lugar a uma preocupação de cunho coletivo no manejo desse instituto. Portanto, passa-se a buscar um sentido social na propriedade.

Antes de pensá-la a partir dos interesses individuais e particulares, a propriedade deve ser pensada através do viés social, da coletividade. Esta premissa torna-se uma limitação a esse direito e oferece bases à doutrina da função social da propriedade.

Essa visão de propriedade acarreta uma mudança de sentido: do direito de propriedade – visto como garantia e de uso ilimitado pelo proprietário – passa-se ao direito à propriedade, ou seja, o direito de acesso a este bem fundamental (ARAUJO, 1998, p. 67). Portanto, a propriedade rural deve ser utilizada de modo a satisfazer seus requisitos para que seu proprietário faça jus ao seu acesso.

A Constituição Federal de 1988, com mais veemência, estabeleceu alguns parâmetros para o regular exercício desse direito. Assim, a função social da propriedade, influenciada por Duguit, foi sedimentada no Direito brasileiro. Para ele, a propriedade é resultante da evolução social; e o direito do proprietário é limitado pela missão social que lhe é incumbida em virtude da situação em que se encontra (DUGUIT, 2009, p. 48-49).

Era necessária, portanto, uma intervenção estatal que fosse capaz de limitar o caráter absoluto do instituto, criando regras para o bom exercício desse direito, regras pautadas no entendimento de que a função da propriedade é mais do que somente satisfazer o seu proprietário.

Todas as Constituições que adotaram o princípio da livre-iniciativa trazem a propriedade como direito fundamental e garantem o seu acesso, desde que respeitados alguns limites constitucionalmente previstos. Porém, a diferença entre as Constituições mais antigas para as mais atuais é que nestas o direito de propriedade está “ambientalmente qualificado” (BENJAMIN, 2015, p. 96).

De acordo com Benjamin (2015, p. 97), até o ano de 1970, compreendia-se “como expressão renovadora do conteúdo do direito de propriedade, a função social genérica serviria de ponto de partida e apoio ao ajustamento conclamado pelas novas demandas sociais abrigadas pelo Estado Social, aí se incluindo o meio ambiente”. A propriedade deve sempre atender aos interesses sociais,

bem como aos limites que a lei a impõe. Neste cenário, a função social da propriedade abrange todo e qualquer tipo de propriedade, em especial a rural, tendo em vista sua função econômica, de produção e, ainda, os impactos que eventualmente poderão ser causados ao meio ambiente na sua utilização.

A primeira legislação que se preocupou em conceituar a função social da propriedade rural foi o Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64), indicando os requisitos contidos no § 1º do seu art. 2º, no qual “[a] propriedade da terra desempenha integralmente a sua função social quando, simultaneamente: a) favorece o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores que nela labutam, assim como de suas famílias”, por exemplo⁴.

Ato contínuo, o art. 186 da Constituição Federal de 1988⁵ passou a estabelecer que a função social da propriedade imobiliária agrária é cumprida quando atendidos simultaneamente os elementos econômico, ambiental e social. Como o próprio preceito legal leciona, a preservação do meio ambiente passou a ser um dos pilares da função social da propriedade rural. O Direito passou a preocupar-se não só com a propriedade rural e seus fins econômicos, mas também com as irradiações que o seu uso poderia trazer ao meio ambiente, o qual ganhou natureza de direito difuso.

E assim nasceu o princípio da função socioambiental da propriedade, consubstanciado no art. 186, inciso II da Constituição Federal de 1988, bem como no art. 225 do Texto Maior, para o qual o meio ambiente se tornou bem de uso comum do povo, essencial à sadia qualidade de vida, e cabe ao Poder Público e à coletividade preservá-lo para as presentes e futuras gerações. Vê-se, portanto, a especial atenção dada ao meio ambiente pelo Direito brasileiro.

4 Art. 2º. É assegurada a todos a oportunidade de acesso à propriedade da terra, condicionada pela sua função social, na forma prevista nesta lei.

§ 1º A propriedade da terra desempenha integralmente a sua função social quando, simultaneamente:

- a) favorece o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores que nela labutam, assim como de suas famílias;
- b) mantém níveis satisfatórios de produtividade;
- c) assegura a conservação dos recursos naturais;
- d) observa as disposições legais que regulam as justas relações de trabalho entre os que a possuem e a cultivam (BRASIL, 1964).

5 Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

- I aproveitamento racional e adequado;
- II utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;
- III observância das disposições que regulam as relações de trabalho;
- IV exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores (BRASIL, 1998).

Nesse sentido, Benjamin (2015, p. 98) explica, a respeito da Constituição Federal de 1988, que esta “teve o intuito de instituir um regime de exploração limitada e condicionada (sustentável) da propriedade e agregar função social da propriedade, tanto urbana como rural, um forte e explícito componente ambiental”. A exploração da propriedade rural deve se dar de forma a atender a todos os requisitos presentes no art. 186 da Constituição de 1988 observando a utilização adequada dos recursos naturais, bem como a preservação do meio ambiente, sob pena de não ser considerada produtiva e sofrer prejuízos tal como a expropriação, por exemplo.

A função socioambiental é, portanto, uma limitação ao direito de propriedade, mostrando que esta pode ser produtiva desde que respeitado o meio ambiente. O meio ambiente está protegido em nossa Constituição Federal para que não haja a sua degradação e a degradação dos recursos naturais existentes e seja viabilizada a sua utilização pelas gerações presentes e futuras.

Tanto o Poder Público quanto a coletividade devem defender e preservar o meio ambiente, entendido este como aquele que é ecologicamente equilibrado. Uma vez que é permitida ou possibilitada a sua degradação ou o seu desequilíbrio, há o descumprimento de preceitos fundamentais e, conseqüentemente, desrespeito à Constituição Federal (MACHADO, 2014, p. 155).

Pelo exposto, infere-se que é direito do cidadão exigir do Estado a proteção ao meio ambiente, mas é seu dever ajudar na sua preservação. Razão pela qual deve se submeter aos limites impostos pela lei quanto à utilização da propriedade rural e à preservação do meio ambiente⁶.

A sua finalidade, portanto, é a integração de informações a respeito de toda e qualquer propriedade rural com o intuito de promover um desenvolvimento econômico pautado na preservação do meio ambiente. Esta integração se dá sempre na busca da conciliação entre a produção agropecuária e a conservação ambiental.

6 Art. 2º. Para os efeitos deste Decreto entende-se por:
II - Cadastro Ambiental Rural - CAR - registro eletrônico de abrangência nacional junto ao órgão ambiental competente, no âmbito do Sistema Nacional de Informação sobre Meio Ambiente - SINIMA, obrigatório para todos os imóveis rurais, com a finalidade de integrar as informações ambientais das propriedades e posses rurais, compondo base de dados para controle, monitoramento, planejamento ambiental e econômico e combate ao desmatamento (BRASIL, 2012).

O conceito de propriedade rural (imóvel rural) para fins do CAR não abrange somente aquela propriedade que está situada na zona rural, mas leva em conta a destinação econômica do imóvel. Neste sentido, se um imóvel está situado na zona urbana, mas sua destinação econômica é rural, este deverá ser cadastrado no CAR, nos termos do art. 35 da Instrução Normativa 2/2014 do Ministério do Meio Ambiente (BRASIL, 2014).

Precipualemente, a integração dessas informações é utilizada não só como instrumento de controle e fiscalização, como também para o planejamento adequado das políticas de controle ambiental, possibilitando uma maior produção agropecuária juntamente a uma maior preservação do meio ambiente.

Percebe-se que, para o produtor rural, esse cadastro traz inúmeras vantagens na gestão de seus imóveis, dentre as quais é possível citar o planejamento ambiental com a manutenção da qualidade ambiental, o acesso ao Programa de Regularização Ambiental (PRA), comercialização de Cotas de Reserva Ambiental (CRA), o acesso ao crédito agrícola, a contratação de seguro agrícola e, sobretudo, a segurança jurídica.

Todo o imóvel precisa declarar a sua situação ambiental. O CAR, portanto, possui natureza jurídica declaratória à medida que emite um documento (recibo emitido pelo SICAR) que serve para certificar se o imóvel rural está em conformidade com as disposições ambientais ou está em processo de regularização dessas providências.

Ainda, o CAR traz regimes especiais de inscrição, estabelecendo tratamento diferenciado para alguns tipos de imóveis, como a pequena propriedade ou posse rural familiar, os assentamentos de reforma agrária, as terras de povos e comunidades tradicionais e as unidades de conservação.

Infere-se que um dos objetivos desse instrumento é documentar toda e qualquer área que tenha possuidor ou proprietário no território brasileiro. Aquelas que não forem documentadas serão tidas como terras devolutas. É possível, ainda, que haja a sobrepo-

sição de informações de posse com propriedade e de propriedade com posse, devido à má inscrição no Registro de Imóveis ou conflitos possessórios.

Observam-se com frequência, na prática, discussões acerca do direito de propriedade, sobretudo naquelas áreas em que não há o devido registro no respectivo Cartório de Registro de Imóveis ou são objeto de disputas judiciais. Em ambas, existem dúvidas sobre a sua verdadeira titularidade, sejam de pequenas ou de grandes propriedades.

A questão fundiária no Brasil e seus problemas são tão velhos quanto à própria história brasileira e frutos da evolução do direito de propriedade. Hoje em dia ainda é comum a existência de imóveis rurais irregulares, muitos agricultores não possuem o título de suas propriedades e há lugares em que não é possível afirmar com certeza a sua titularidade.

Tudo isso se deu tendo em vista a ocupação desordenada do território brasileiro, sem controle por parte do Estado, desde o regime de sesmarias até as previsões acerca do direito de propriedade na Constituição Federal de 1988. Essa falta de controle propiciou a ocupação irregular e ilegal de áreas rurais, que perdura até hoje.

Com a entrada em vigor do novo Código Florestal e a implantação do Cadastro Ambiental Rural (CAR), os problemas se tornaram ainda mais evidentes, pois este cadastro não só mostra problemas ambientais como também problemas fundiários. Estes vão muito além do âmbito legal, refletindo consequências sociais, econômicas e ambientais. Diante dessa particularidade, surgem inúmeras discussões em torno da possibilidade de o CAR ser utilizado como elemento de regularização fundiária ou como prova do direito territorial. Apesar de a lei trazer expressamente essa disposição, a prática jurídica e administrativa pode utilizar desse registro como forma de regularizar as propriedades e posses rurais.

O CAR ainda está em fase de ajustes e discussões acerca de suas vantagens e desvantagens. Sendo certo que este instrumento trouxe algumas dificuldades para todos os produtores, proprietários e possuidores rurais, sobretudo em áreas que não estão devi-

damente registradas no respectivo Cartório de Registro de Imóveis e naquelas em que pairam conflitos possessórios.

A ideia é que esse mecanismo auxilie os proprietários na administração de suas propriedades, pautados na tutela expressa do meio ambiente pela Constituição Federal de 1988, que, ao estabelecer os requisitos à utilização da propriedade, reitera a função socioambiental da propriedade rural. Se faz mister a proteção ao meio ambiente. Considerando a natureza jurídica especial do CAR, já aludida, é necessário entender como se dá a transmissão de imóveis diante da lei brasileira e em quais aspectos isso mudará com o surgimento do referido cadastro. Para tanto, passa-se a expor.

A transferência dos imóveis rurais após o surgimento do cadastro ambiental rural

A propriedade imobiliária, conceituada no art. 1.228 do Código Civil de 2002 como sendo a reunião de atributos consubstanciados nas prerrogativas de usar, gozar, dispor e reivindicar um bem, é um direito fundamental, consagrado na Constituição Federal de 1988 e que se divide em propriedade imobiliária urbana e propriedade imobiliária rural.

Aquele que detém todos os poderes enunciados pelo artigo citado é considerado proprietário, sendo o direito mais amplo dentre os direitos reais. Isso leva à compreensão de que a propriedade é um direito absoluto, porém exercida nos limites de sua utilidade e interesse.

Nesse sentido, “o Código preferiu descrever de forma analítica os poderes do proprietário (*ius utendi, fruendi, abutendi*) a definir a propriedade” (VENOSA, 2016, p. 183). De outra sorte, a propriedade imobiliária rural está conceituada no art. 4º, inciso I, do Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964), que seria “o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa agrícola pecuária ou agro-industrial, quer atra-

vés de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada”.

O conceito do instituto da propriedade, indubitavelmente, recebeu influências diretas dos regimes políticos vigentes da época da sua concepção na ordem jurídica. Dessa forma, não existe no mundo jurídico, em toda sua história, um único conceito acerca desse instituto (GONÇALVES, 2017, p. 224).

A regulamentação jurídica do direito de propriedade varia de país a país, evoluindo ao longo do tempo, até se chegar ao estado atual da propriedade. No Brasil, as formas de aquisição da propriedade imóvel, seja ela rural ou urbana, estão previstas entre os artigos 1.238 a 1.259 do Código Civil.

Dentre as formas de aquisição, está a aquisição pelo registro do título. No direito brasileiro, não basta somente o contrato, ainda que perfeito e válido; é preciso que se faça o registro do título translativo que ateste à transferência da propriedade imóvel. No intuito de se conferir uma maior garantia e segurança jurídica aos negócios jurídicos cujo objeto são os imóveis, o Código Civil de 1916 foi o pioneiro em exigir, além do acordo de vontades, o posterior registro – o que foi mantido pelo Código Civil de 2002, como se observa no art. 1.245⁷.

Não há um sistema rígido de registro no país, tendo em vista a realidade diversa das situações das propriedades, principalmente no meio rural. O legislador limitou-se a adotar a aquisição pelo registro do domínio, mas este não possui uma presunção absoluta (GONÇALVES, 2017, p. 298).

O registro no Brasil, por sua vez, oferece apenas uma presunção *juris tantum* ou relativa. Uma vez efetuado, presume-se que a propriedade pertence à pessoa em cujo nome se registrou e se considera adquirida na data da apresentação do título a registro.

Ainda que não haja rigidez quanto ao registro, este se faz importante à medida que confere uma maior segurança jurídica e

7 Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel (BRASIL, 2002).

certeza aos negócios jurídicos relacionados aos bens imóveis. O registro é de fundamental importância para a organização jurídica da propriedade no Brasil. Assim, “o significado do bem imóvel na estrutura jurídico-econômica capitalista exige que a coletividade o identifique e conheça, bem como ao titular do direito dominial e aos encargos que o podem onerar” (CENEVIVA, 2010, p. 27).

Para que qualquer imóvel exista no plano jurídico e tenha eficácia, é necessária a sua respectiva inscrição no Registro de Imóveis, o que confere publicidade, efeitos contra terceiros e uma máxima utilidade ao seu proprietário. Esse é o principal requisito para a transferência da propriedade imóvel urbana ou rural.

A inscrição no Registro de Imóveis não é necessária apenas quando ocorre compra e venda, mas em caso de usucapião, doação, herança, dentre outros. Toda e qualquer mudança em relação à titularidade de determinado imóvel deve ser averbada no respectivo registro.

Especificamente quanto à propriedade rural, além do registro efetivado no Cartório de Registro de Imóveis de sua circunscrição, também se faz necessária a sua inscrição e regularidade perante o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), mediante a emissão do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR), e perante a Receita Federal.

Outro requisito inerente à transmissão dos imóveis rurais é a sua regularização ambiental. Esta é feita nos termos do Código Florestal, obedecidos os parâmetros que cada região possui. Como inovação, o CAR serve para regularizar as áreas rurais no aspecto ambiental.

Toda e qualquer propriedade rural deve estar de acordo com os ditames ambientais, respeitando as áreas de reserva legal, áreas de preservação permanente, áreas de uso restrito e áreas consolidadas, caso existentes. Dessa maneira, com a vigência do CAR, é obrigatória a formalização dessas áreas.

O CAR possui uma dimensão jurídica especial, pois assemelha-se ao registro feito pelo Cartório de Registro de Imóveis, tornando-se, assim, uma espécie de registro público. Além de conferir

publicidade às informações ali cadastradas, passa a ter efeitos *erga omnes*, ou seja, contra terceiros (MACHADO, 2014, p. 916).

Porém, para garantir maior segurança jurídica – uma vez que o referido cadastro pode ser feito por qualquer pessoa – é necessário que todas as informações ali mencionadas sejam averbadas na matrícula do imóvel. Ao receber todas essas informações, a propriedade estará regularizada.

A inscrição do imóvel rural no CAR também será condição obrigatória para as transmissões da propriedade em negócios jurídicos como compra e venda, doação, permuta, dentre outros. O Cartório de Registro de Imóveis só poderá efetuar a matrícula do imóvel ou determinada averbação se este imóvel estiver previamente cadastrado no CAR.

Todos os negócios que objetivem a alteração da titularidade do imóvel, como já exposto alhures, devem ser averbados na matrícula do imóvel rural e, para que cumpra todos os requisitos para transferência, faz-se mister a prévia inscrição no CAR. O Superior Tribunal de Justiça já decidiu nesse sentido no REsp 1356207/SP (2015), ao substituir a averbação no Cartório de Registro de Imóveis pelo registro no Cadastro Ambiental Rural (CAR), por força do novo Código Florestal.

Observa-se que o Tribunal condicionou o registro da sentença de usucapião no Cartório de Registro de Imóveis ao prévio registro no CAR. É a tendência que o direito brasileiro deve seguir a partir da efetiva obrigatoriedade do referido cadastro.

Também, o Provimento nº 37 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, do ano de 2015, dispõe sobre a exigência do CAR para atos de registro, desmembramento, retificação e usucapião. Anterior a este Provimento, também há o Provimento nº 36, que traz a obrigatoriedade da averbação do número de inscrição do CAR à matrícula do imóvel rural.

É evidente que além dos requisitos já previstos em lei para a transferência dos imóveis rurais, o Cadastro Ambiental Rural se tornará importantíssimo nessa seara com toda sua obrigato-

riedade. De outro norte, cabe conhecer quais serão os prejuízos frente à ausência do CAR.

Com a vigência do CAR, todos os proprietários e posseiros ficam obrigados a realizar a inscrição de suas propriedades e posses nesse registro eletrônico. A não inscrição, além de trazer prejuízos de ordem econômica – como a impossibilidade de concessão de crédito agrícola pelas instituições financeiras –, também pode trazer prejuízos à regularização do imóvel.

O principal desafio do CAR é a regularização ambiental das posses e propriedades rurais. Porém, sua obrigatoriedade também tem repercussão financeira, uma vez que, após 5 anos da vigência do Novo Código Florestal, as instituições financeiras só poderão conceder crédito agrícola para proprietários de imóveis que estejam inscritos no CAR (BRASIL, 2012).

Aquele que não efetuar o cadastro terá a imposição de uma multa, tendo em vista que desobedece às determinações legais. Porém, a mais grave consequência é a de mercado, pois é necessária a apresentação do CAR para a venda de produtos, por exemplo: a entrega da soja no armazém só será efetivada se esse produtor estiver com o CAR em dia.

A maior preocupação dos produtores sempre vai residir nos prejuízos de cunho econômico, mas ela é tão importante quanto a regularização do próprio imóvel. A partir de sua obrigatoriedade, ela será um óbice para todo e qualquer tipo de negócio jurídico envolvendo a propriedade.

Considerando que as áreas não registradas ou objetos de disputas judiciais, possivelmente, terão problemas de regularização, mas, mesmo assim, poderão ser registradas no CAR, cumpre observar se o Cadastro Ambiental Rural se tornará um documento hábil à ideal regularização dessas áreas.

Uma das grandes críticas acerca do CAR é que este pode ser feito por qualquer pessoa, sem a necessidade de um conhecimento técnico específico sobre a área. Assim, é possível que, dentre todas as inscrições feitas, muitas apresentem informações equivocadas,

sobretudo em áreas não registradas (somente posse) e naquelas objeto de conflitos possessórios.

Surge, então, uma questão a esse respeito: poderia o CAR servir como forma de regularização fundiária ou como prova de direito de propriedade privada diante da realidade brasileira acerca da problemática dessas áreas conflituosas? Não importa a situação da área, a obrigatoriedade do CAR atinge todo e qualquer tipo de propriedade. Cabe ao proprietário promover a inscrição de sua propriedade, informando os seus dados, a planta georreferenciada do perímetro do imóvel, a localização das áreas de interesse ambiental e a comprovação da propriedade ou da posse (por meio do registro no Cartório de Registro de Imóveis), de acordo com o art. 5º do Decreto nº 7.830/2012.

Todas essas informações serão de responsabilidade do declarante, sob pena de incorrer em sanções no âmbito penal e administrativo, sem prejuízo de outras previstas em lei. Caso alguma modificação aconteça no domínio ou na posse de determinado imóvel cadastrado no CAR, cabe ao proprietário/possuidor proceder à sua atualização.

Nada impede, todavia, que o órgão ambiental competente para a efetivação desse cadastro faça vistorias nas áreas cadastradas, quando julgar necessária a verificação das informações fornecidas para eventual validação e comprovação das mesmas.

Diante dessa situação e tendo em vista a realidade brasileira, é de se refletir que eventuais problemas quanto à regularização (não só ambiental) das propriedades privadas poderão surgir, ocasionando mais conflitos possessórios. Exemplificando, uma área conflituosa poderá ser inscrita mais de uma vez por ambos que se dizem proprietários ou possuidores dessa área.

A forma de regularização das propriedades no Brasil está fundada no Registro de Imóveis que, para muitos, funciona como um regime cartorial arcaico, com lacunas, o que permite fraudes como a grilagem, por exemplo (SOUZA FILHO; ROSSITO, 2016, p. 29). O CAR, à semelhança do Registro de Imóveis, também serve

como registro público, porém, sua natureza jurídica é meramente declaratória.

Neste sentido, Souza Filho e Rossito (2016, p. 29) indicam que “o CAR aparece como um novo registro que pretende ter a relevante função de monitorar e garantir a execução das políticas ambientais e a prevalência das leis protetivas do meio ambiente, por isso mesmo tem reiteradas vezes negado seu caráter fundiário”. Essas declarações, que estão sob a responsabilidade do proprietário ou do possuidor, seguramente irão gerar sobreposições de posse com propriedade ou, até mesmo, de propriedade com propriedade, tendo em vista o Registro de Imóveis que, muitas vezes, se baseia em declarações pouco confiáveis. Quanto às áreas sem matrículas, a prova da posse não é necessariamente documental, sendo menos confiável ainda.

Contudo, a lei insiste em afirmar que o cadastramento não será considerado título para fins de reconhecimento da propriedade, conforme o Código Florestal, em seu art. 29, § 2º: “o cadastramento não será considerado para fins de reconhecimento do direito de propriedade ou posse [...]”. Neste cenário, o que prevalece é o que está registrado no Cartório de Registro de Imóveis. Este, por sua vez, confere uma segurança jurídica maior em relação à comprovação do direito de propriedade.

No tocante à posse, a própria natureza jurídica do direito possessório não permite que seja feita prova do *jus possessionis* apenas com o cadastro. Já em relação à propriedade, cuja titularidade possui íntima relação com o direito registral, foi afastada qualquer comunhão de informações entre o Registro de Imóveis e o CAR.

A grande questão reside na contradição que o cadastro poderá apresentar. Para sua inscrição é necessária a prova da titularidade da propriedade, baseada no que está no Registro de Imóveis, como se extrai do art. 29, § 1º, incisos I, II e III do Código Florestal⁸.

⁸ Art. 29. É criado o Cadastro Ambiental Rural - CAR, no âmbito do Sistema Nacional de Informação sobre Meio Ambiente - SINIMA, registro público eletrônico de âmbito nacional, obrigatório para todos os imóveis rurais, com a finalidade de integrar as informações ambientais das propriedades e posses rurais, compondo base de dados para controle, monitoramento, planejamento ambiental e econômico e combate ao desmatamento. de vegetação nativa, das Áreas de Preservação Permanente, das Áreas de Uso Restrito, das áreas consolidadas e, caso existente, também da localização da Reserva Legal (BRASIL, 2012).

De acordo com a lei supracitada, são necessárias a comprovação da propriedade ou posse e a identificação do imóvel por meio de planta ou memorial descritivo, o que já consta no Registro de Imóveis. Porém, o CAR não possui nenhuma força probatória quanto ao domínio, mesmo que as informações sejam idênticas.

Embora as informações contidas no CAR possam ser atualizadas pelo proprietário ou possuidor, é perfeitamente possível que haja um descompasso entre o que está cadastrado e o que está registrado no Registro de Imóveis. Dessa maneira, o que deve prevalecer é o que consta do Registro de Imóveis, por possuir uma maior segurança jurídica.

Ainda, isso não seria de tanta relevância se o CAR fosse monitorado e fiscalizado. Para Souza Filho e Rossito (2016, p. 30), “ao contrário, a existência do CAR e sua aceitação pelo órgão ambiental pode ser o primeiro passo para a comprovação de ocupação e posse, no aproveitamento de brechas legais”.

O fato é que, ainda que a lei disponha expressamente que o CAR não pode ser utilizado como prova para fins de regularização fundiária, por se tratar de um registro público, a tendência é que este acabe sendo utilizado tanto na esfera judicial quando na esfera administrativa, compondo provas de posse e propriedade.

Diante do exposto, o CAR não substitui o registro do imóvel rural no Cartório de Registro de Imóveis, mas será uma condição para eventuais disposições da propriedade. Isso poderá acarretar grandes prejuízos aos proprietários e possuidores, principalmente em relação àquelas áreas não matriculadas ou objetos de conflitos possessórios, pois surgem dúvidas a respeito de seus reais donos.

Ao que tudo indica, o CAR servirá como um mecanismo para a regularização ambiental das propriedades rurais, as quais devem atender às exigências das normas de Direito Ambiental e, especialmente, a função socioambiental da propriedade. E os Oficiais de Registros de Imóveis terão importante missão na fiscalização dessa questão. Cabe agora o estudo da inter-relação entre o instituto do CAR e o Registro de Imóveis, observando as peculiaridades deste último, seu regramento legal e as competências de seus Oficiais.

A serventia de registro de imóveis e a obrigatoriedade do cadastro ambiental rural

Como já aludido anteriormente, na descoberta do Brasil, o território era formado pelas chamadas sesmarias. Neste cenário, não havia propriedade nos moldes como se conhece atualmente. Este regime durou até a Independência do Brasil, em 1822, e, após isso, todas as posses foram levadas a registro, o chamado “registro do vigário”⁹.

Passados alguns anos, com a necessidade de tornar mais complexo o instituto do registro para que fosse possível uma maior segurança jurídica, surgiu o registro geral, que para alguns seria o começo do Registro de Imóveis. A tradição foi substituída pela transcrição efetivada nesse registro, porém este não fazia prova de propriedade.

Historicamente, a finalidade precípua do registro de imóveis era garantir a publicidade das hipotecas. Tendo em vista a crescente industrialização do país, fazia-se necessário estimular o crédito e construir um sistema seguro de garantias reais, por isso a necessidade de publicidade das hipotecas. Seus credores possuíam certeza quanto à sua existência, validade e eficácia (LOUREIRO, 2014, p. 272).

Com a entrada em vigor do Código Civil de 1916, surgiu o Registro de Imóveis com uma diferença essencial, qual seja, era admitida a prova da propriedade por meio desse registro. Esta prova, entretanto, possuía característica *juris tantum*, isto é, era permitida prova em contrário. Desta forma, o art. 856 do Código Civil de 1916 conferiu uma amplitude jamais vista a esse instituto.

A Lei nº 6.015 de 1973¹⁰ instituiu um novo sistema de registro imobiliário brasileiro; compilou todos os regramentos existentes

9 O “registro do vigário” era feito na Paróquia Católica e servia para separar as posses e as terras de domínio público. Não havia um contrato para a transmissão dessas posses, estas eram transmitidas pela tradição e o “registro do vigário” se fazia somente de controle possessório (MELO, 2010, p. 27).

10 Conforme explica Melo (2010, p. 28), em 1973 surge a Lei nº 6.015, que reuniu, em diploma legal, todos os princípios norteadores do Registro de Imóveis, aperfeiçoando uns e criando outros, de sorte que, de certa forma, revolucionou o sistema de transmissão de propriedade brasileiro. Isso se deu, principalmente, no que tange aos livros, pois, além de reduzir a quantidade, centralizou um livro principal no imóvel, criando a figura da matrícula, que representa a individualidade do imóvel, sua situação geográfica e a perfeita descrição, sofrendo alterações objetivas e subjetivas por meio da averbação, sempre com um mesmo número de ordem, facilitando significativamente as pesquisas e a expedição de certidões.

na legislação brasileira acerca do Registro de Imóveis e reuniu seus princípios norteadores.

O ordenamento jurídico brasileiro compreende que o Registro de Imóveis é o conjunto de normas jurídicas (regras e princípios) que regulam a organização, o funcionamento e os efeitos da publicidade registral, em função dos negócios jurídicos celebrados acerca dos imóveis (LOUREIRO, 2014, p. 271).

O objetivo do registro é garantir a eficácia, a segurança jurídica e a publicidade da constituição, transmissão, modificação e extinção dos direitos reais sobre os imóveis. O Direito Registral tem a função de diminuir os riscos dos adquirentes de imóveis ou dos direitos a eles adquiridos (LOUREIRO, 2014).

Percebe-se que se trata de um órgão auxiliar do direito civil que outorga publicidade e oponibilidade a terceiros dos títulos públicos e privados ali registrados, com ampla publicidade, a fim de controlar a eficácia, a segurança jurídica e a autenticidade das relações jurídicas das quais o objeto seja um bem imóvel. E, mais importante do que conferir garantia ao direito de propriedade, é a função de “guardião da função social da propriedade” (MELO, 2010, p. 29).

Dessa forma, o direito registral imobiliário pode ser conceituado como o ramo do direito que se refere ao conjunto de normas que regulamentam a atividade do oficial de registro de imóveis, a organização e o funcionamento da publicidade diante dos registros, bem como os resultados e a eficácia desses registros.

Esse instituto é tão importante que recebeu disciplina por parte da Constituição Federal de 1988, em seu art. 236, *in verbis*: “os serviços notariais e registrais são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público” (BRASIL, 1998). Extrai-se desse dispositivo que os registros, em geral, possuem natureza jurídica de serviço público, por delegação.

Possuindo natureza jurídica de serviço público, o registro imobiliário deve respeitar os preceitos fundamentais consagrados na Constituição Federal de 1998. A Constituição Federal, como

já explanado, elevou à cláusula pétrea o princípio da função socioambiental da propriedade e o direito ao meio ambiente. Dessa forma, atribuiu ao registro de imóveis outras características que antes não possuía (MELO, 2010, p. 29).

Hodiernamente, faz-se necessário observar, além de seus princípios próprios, os princípios constitucionais, no que couber, quando da efetivação do registro. Várias são as situações que fazem com que o Registro de Imóveis atinja também a função de guardião da função social da propriedade.

O método mais eficaz de se atestar a titularidade de uma propriedade imobiliária é por meio do Registro de Imóveis, este traz a certeza necessária para concretizar a segurança jurídica dos negócios. A única forma de regularização hábil de uma propriedade eventualmente irregular se dá na seara do registro imobiliário.

Este registro é obrigatório e encontra-se no degrau da eficácia dos negócios jurídicos, ou seja, todas as modificações, constituições, extinções ou transferências referentes aos imóveis só serão eficazes se for efetivado o respectivo registro. Não basta o contrato ou a lavratura da escritura pública de uma compra e venda de imóvel, pois, ainda assim, seu comprador não adquire a propriedade do bem.

A lei não impõe prazo para o registro, mas enquanto o interessado não o houver efetivado, não terá como atestar sua propriedade. O registro da propriedade no respectivo Cartório de Registro de Imóveis é o mais importante e o único capaz de regularizar as propriedades irregulares ou objetos de disputas judiciais.

Ficam claras e notórias as finalidades precípua do registro de imóveis. É utilizado para conferir segurança jurídica e a certeza da titularidade de um determinado imóvel, seja ele urbano ou rural, bem como é utilizado para contribuir com a função social da propriedade, protegida pela Carta Magna deste país.

Evidente, então, que a forma de regularização das propriedades ou dos imóveis rurais que sejam objetos de disputas judiciais, com conflitos possessórios ou que não possuam suas matrículas previamente registradas no respectivo Cartório de Registro de

Imóveis, se dá pelo efetivo registro, não havendo outro documento que traga a mesma segurança jurídica.

O CAR assemelha-se ao Registro de Imóveis, posto que também é registro público, porém, em regra, não poderá fazer prova da titularidade do imóvel rural. Por isso, a crítica quanto à possibilidade de o CAR ser utilizado como prova de posse ou propriedade.

Entretanto, não se pode desintegrar o CAR do Registro de Imóveis, pois, com sua vigência, esse cadastro se tornou obrigatório e deve ser observado pelos Oficiais de Registro de Imóveis nas transcrições das matrículas ou averbações de modificação, transferência e extinção da propriedade imóvel rural.

Tendo em vista a natureza jurídica de serviço público, é clara a constatação de que os oficiais de registro possuem fé pública e devem atuar estritamente de acordo com as regras a eles impostas. A atividade de registro é um serviço público delegado aos particulares. Assim, o registrador tem o dever de prestar adequadamente seus serviços.

É necessária a observância rigorosa dos deveres – contidos no artigo 30 da Lei nº 8.935/1994, em um rol significativo – da própria delegação pública em que os oficiais estão investidos, a fim de garantir a eficiência dos atos praticados por eles. E não só eficiência, como também autenticidade, publicidade, segurança, dentre outros requisitos essenciais.

Conforme Loureiro (2014, p. 270), “o serviço prestado de modo adequado é o que atende ao interesse público e corresponde às exigências de qualidade, continuidade, regularidade, eficiência, atualidade, generalidade, modicidade, cortesia e segurança [...]”. A Lei nº 8.935/1994 (Lei dos Notários e Registradores) estabelece as características citadas e, em seu art. 28, dispõe que “os notários e oficiais de registro gozam de independência no exercício de suas atribuições [...]”. Essa independência se trata de uma independência jurídica, é dizer, exercem referida prerrogativa quando da interpretação de um dispositivo legal.

Ao Oficial de Registro de Imóveis compete a prática de registro de direitos reais exercidos sobre imóveis em uma determinada circunscrição geográfica, dentre outros atos. Entre estes estava a averbação da área de Reserva Legal, referente aos imóveis rurais.

O proprietário rural é obrigado a reservar uma parte de sua propriedade para a preservação permanente. Diante disto, e antes da entrada em vigor do Código Florestal de 2012, fazia-se necessária a averbação da referida área no Registro de Imóveis, tendo em vista que todas as informações acerca do imóvel devem constar da matrícula.

Completa D'Ávila (2015, p. 364), "portanto, revela-se de suma importância que todas as informações sobre o imóvel estejam reunidas na matrícula do imóvel, em consonância com o princípio da publicidade e o princípio da concentração [...]". Porém, com a vigência do novo Código Florestal e a instituição do CAR, tal averbação se tornou facultativa. O art. 18, parágrafo 4º, da Lei nº 12.651/2012, desobriga o proprietário a averbar a área de Reserva Legal no Registro de Imóveis.

O cadastro efetuado no sistema do CAR já abrangerá todas as informações ambientais acerca do imóvel rural. Desta forma, retirou-se das competências dos Oficiais de Registro de Imóveis a averbação da área de reserva legal.

Parece, então, que as competências do Oficial de Registro de Imóveis quanto às informações ambientais e ao CAR se exauriram. Entretanto, é sabido que a palavra-chave do Registro de Imóveis é a publicidade, por isso se faz importante que todas as informações acerca do imóvel estejam reunidas em um único documento.

Loureiro (2014, p. 594) critica, argumentando que os Registros Públicos podem ser "os únicos que permitem a publicidade registral, a única que visa possibilitar a cognoscibilidade sobre os fatos, atos e negócios jurídicos e a consequente produção de efeitos jurídicos, notadamente o da oponibilidade *erga omnes* dos direitos e situações jurídicas inscritas".

O que se quer demonstrar é que, tendo em vista a obrigatoriedade do cadastramento do imóvel rural no CAR, o Oficial de Registro de Imóveis terá que verificar a prévia existência desse cadastro para efetivar qualquer matrícula, modificação de matrícula ou averbação referente ao imóvel em apreço, justamente por motivo do princípio da publicidade. Esta observância será útil para evitar que imóveis rurais com irregularidades ambientais sejam alienados ao bel prazer de seus proprietários. É cediço na doutrina e na jurisprudência que essas irregularidades constituem ônus ao imóvel, desta feita, devem ser de conhecimento do registrador.

Também, cumpre observar, que a melhor opção seria averbar o CAR junto à matrícula do imóvel. Conforme explica D'Ávila (2015, p. 365), com relação à averbação da inscrição do CAR, na matrícula do imóvel, “apesar de não haver dispositivo expresso no novo Código Florestal, entendemos pela necessidade, tendo em vista a função socioambiental dos Registros de Imóveis, de guardiões da propriedade imobiliário e do direito de propriedade”.

O Colégio Registral Imobiliário de Santa Catarina (CORI-SC, 2017) aprovou um enunciado com o seguinte teor: “quando não for decorrente de exigências do registro imobiliário, a averbação do número do CAR, por solicitação do interessado, será objeto de averbação sem valor declarado”. É evidente que para os imóveis rurais também é importante a averbação do número de inscrição no CAR na respectiva matrícula.

Isso se justifica pela importância da publicidade acerca de todas as características do imóvel, para evitar, assim, a disposição de imóveis que, eventualmente, possuam alguma irregularidade. Portanto, é adequado que caiba ao Oficial de Registro de Imóveis a averbação do número de registro do CAR na matrícula do imóvel rural.

Considerações finais

O CAR surgiu como um instrumento destinado à regularização das propriedades rurais, coletando informações com o fim de con-

trolar o manejo ambiental e econômico dessas áreas. Trata-se de verdadeiro instrumento a favor da função socioambiental da propriedade, a qual legitima o direito à propriedade rural e deve ser observada obrigatoriamente pelos proprietários e possuidores.

Por outro lado, observa-se uma grande quantidade de imóveis irregulares, sem as respectivas matrículas registradas no Cartório de Registro de Imóveis e, portanto, sem a efetiva certeza de quem é seu real proprietário, ocasionando, assim, conflitos possessórios. Estes imóveis também devem ser cadastrados perante o CAR, o que traz enorme insegurança jurídica em relação às informações ali informadas.

A importância do estudo do tema, não só para o Direito, mas também para a sociedade como um todo, principalmente para os proprietários e possuidores rurais, se dá na medida em que o direito à propriedade é consagrado como direito fundamental perante a Constituição Federal de 1988. Também, o cadastramento das áreas rurais no CAR se tornou obrigatória a todos.

Na prática, o cadastro no CAR reunirá todas as informações acerca da propriedade, inclusive sua área, que nem sempre coincidirá com a área real do imóvel. Dessa forma, é importante identificar quais serão as consequências de ordem jurídica quanto à regularização do imóvel frente a essa situação.

Tendo em vista ser este um instituto recente, apesar de ter sido instituído conjuntamente com o novo Código Florestal no ano de 2012, somente alguns anos após a sua instituição é que os proprietários e possuidores foram informados acerca de sua obrigatoriedade. Muitos não possuem a informação adequada quanto ao CAR, somente possuem a ideia que devem cadastrar suas propriedades, mas não sabem o motivo.

A propriedade rural no Brasil era considerada um direito absoluto do seu proprietário, em uma visão mais conservadora. Com o seu processo de evolução, mudou-se a forma de pensar esse direito, o qual sofreu alterações, devendo ser interpretado à luz de dispositivos constitucionais, que consagram a função social da propriedade.

Também, a proteção ao meio ambiente (tendo este sido elevado a direito fundamental) estabeleceu que não bastava uma função social para essas propriedades, ainda era necessária uma função socioambiental. A propriedade rural só se legitima se atender aos requisitos de preservação ambiental, a fim de atender aos direitos das presentes e futuras gerações.

Dessa forma, o CAR surge como uma maneira de fiscalizar as áreas rurais, de modo que o Poder Público passa a ter informações acerca da preservação de áreas consideradas importantes pelo Código Florestal. Mais que uma ferramenta de regularização ambiental, o CAR é semelhante ao registro feito no Cartório de Registro de Imóveis, reunindo informações acerca do imóvel.

Contudo, ainda existem imóveis rurais, no território brasileiro, que estão irregulares. Muitos proprietários não possuem os títulos de seus imóveis. O CAR não só mostra problemas ambientais, como também problemas fundiários, auxiliando nesse aspecto os proprietários.

Dentre as formas de aquisição das propriedades imóveis no Brasil, está a aquisição por meio do registro do título, a mais comum de todas. O registro oferece uma segurança jurídica maior ao negócio celebrado e a propriedade só é transmitida a partir dele.

Fato é que o CAR também é requisito essencial para a transferência dos imóveis, haja vista sua obrigatoriedade e, mais do que trazer prejuízos de cunho econômico e ambiental, traz prejuízos à regularização das propriedades. Sua natureza jurídica de registro público é prova disso.

Porém, esta natureza, por mais semelhante que seja ao registro feito no Registro de Imóveis, é meramente declaratória. Ao se deparar com uma área irregular ou com conflitos possessórios, o cadastro não pode fazer prova para fins de reconhecimento da propriedade, por expressa disposição legal. Portanto, o que prevalece é o Registro de Imóveis.

Este, por sua vez, traz a concretude necessária para que a propriedade esteja em conformidades legais, seja válida e efe-

tiva. Todas as modificações acerca do direito de propriedade imóvel devem constar na matrícula desse imóvel. Todos os negócios jurídicos, cujos objetos sejam imóveis, só serão eficazes se forem averbados.

Mas o CAR não se distancia do Registro de Imóveis. Os oficiais devem respeitar a sua observância, como forma de evitar que imóveis irregulares, também ambientalmente irregulares, sejam transmitidos e alienados pela simples vontade de seus proprietários. A publicidade de todas as informações, de qualquer natureza, acerca dos imóveis rurais, deve ser observada pelo Oficial de Registro de Imóveis.

Frente ao problema levantado nesta pesquisa, verifica-se que, naquelas áreas não constantes em matrículas no respectivo Registro de Imóveis ou que são objetos de disputas judiciais, o CAR não serve como prova de sua titularidade, por proibição legal e, também, não serve para regularização dessas áreas. Não se pode admitir que o CAR se sobreponha ao Registro de Imóveis.

O cadastro se trata de um registro administrativo, enquanto o registro é um efetivo registro jurídico que traz segurança jurídica aos negócios envolvendo imóveis rurais, sobretudo aqueles que se encontram irregulares ou sob a problemática de conflitos possessórios. Assim, essas áreas irregulares só voltarão à adequação após a resolução dos conflitos e da posterior efetivação do registro.

Por fim, é ideal que os Oficiais de Registro de Imóveis cumpram a importante missão de fiscalizar esses imóveis rurais e suas respectivas inscrições no CAR. Ademais, devem atentar-se às regras ambientais, principalmente como forma de ajudar na efetivação da função socioambiental da propriedade rural para evitar o surgimento de problemas e discussões jurídicas sobre o tema.

Referências

ARAUJO, Luiz Ernani Bonesso de. **O Acesso à Terra no Estado Democrático de Direito**. 1ª ed. Frederico Westphalen: URI, 1998.

ARAUJO, Luiz Ernani Bonesso de. **A Questão Fundiária na Ordem Social**. 1ª ed. Porto Alegre: Movimento, 1985.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Presidência da República. Disponível em www.planalto.gov.br Acesso em: 02 maio 2021.

BRASIL. Ministério do Meio Ambiente. **Boletim Informativo do CAR**. Disponível em <http://www.florestal.gov.br> Acesso em: 02 maio 2021.

BRASIL. Ministério do Meio Ambiente. **Cartilha do Cadastro Ambiental Rural (CAR)**. Disponível em: www.mma.gov.br Acesso em: 02 maio 2021.

BRASIL. **Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964**. Dispõe sobre o Estatuto da Terra e dá outras providências. Presidência da República. Disponível em: www.planalto.gov.br Acesso em: 02 maio 2021.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Presidência da República. Disponível em: www.planalto.gov.br Acesso em: 02 maio 2021.

BRASIL. **Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993**. Dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, previstos no Capítulo III, Título VII, da Constituição Federal. Presidência da República. Disponível em: www.planalto.gov.br Acesso em: 02 maio 2021.

BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Dispõe serviços notariais e de registro. Presidência da República. Disponível em planalto.gov.br. Acesso em: 02 maio 2021.

BRASIL. **Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012.** Código Florestal. Presidência da República. Disponível em: www.planalto.gov.br
Acesso em: 02 maio 2021.

BRASIL. **Decreto nº 7.830, de 17 de outubro de 2012.** Dispõe sobre o Sistema de Cadastro Ambiental Rural, o Cadastro Ambiental Rural, estabelece normas de caráter geral aos Programas de Regularização Ambiental, de que trata a Lei no 12.651, de 25 de maio de 2012, e dá outras providências. Presidência da República. Disponível em www.planalto.gov.br. Acesso em: 02 maio 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Acórdão. **Recurso Especial nº 1356207/SP.** 3ª Turma. Usucapião. Imóvel rural sem matrícula. Registro no Cadastro Ambiental Rural – CAR. Relator Min. Paulo de Tarso Severino. Dje em 07 de maio de 2015. Disponível em stj.jus.br. Acesso em: 02 maio 2021.

BARROS, Wellington Pacheco. **Curso de Direito Agrário.** V 1. 9ª ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2015.

BORGES, Luís Antonio Coimbra; LAUDARES, Sarita Soraia de Alcântara; SILVA, Kmila Gomes da. Cadastro Ambiental Rural: uma análise da nova ferramenta para regularização ambiental no Brasil. In: **Revista do Programa de Pós Graduação em Meio Ambiente e Desenvolvimento da Universidade Federal do Paraná.** Curitiba, v. 31, p. 111 – 122, 2014.

CAMPELLO, Lívia Gaigher Bosio; PADILHA, Norma Sueli; MELEU, Marcelino (org). **Direito Ambiental e Socioambientalismo I.** 1ª ed. Florianópolis: Conpedi, 2015.

CANOTILHO, Joaquim Gomes (org). **Direito Constitucional Ambiental Brasileiro.** 6ª ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos Comentada.** 20ª ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

CRIADO, Francisco de Asís Palácios; JACOMINO, Sérgio; MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Registro de Imóveis e Meio Ambiente**. 1ª ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

D'ÁVILA, Gilmara Vanderlinde Medeiros. **Averbação da reserva legal x Cadastro ambiental rural, avanço ou retrocesso?**. Revista Eletrônica Direito e Política, Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Ciência Jurídica da UNIVALI, Itajaí, v.10, n.1, edição especial de 2015. Disponível em: www.univali.br/direito-oepolitica. Acesso em: 05 jul. 2021.

DUGUIT, Léon. **Fundamentos do Direito**. 1ª ed. São Paulo: Martin Claret, 2009.

FILHO, Nicolau Balbino. **Registro de Imóveis: doutrina, prática e jurisprudência**. 16ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

FONSECA, Luciana da Costa da; FERREIRA, Dauana Santos. **O Novo Código Florestal e os desafios do Cadastro Ambiental Rural como instrumento de proteção ambiental**. Disponível em: <http://www.publicadireito.com.br/artigos/?cod=fb-9498c98b58294f> Acesso em: 14 mar. 2021.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: direito das coisas**. 12ª ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

GORDILHO, Heron José de Santana; CAMPELLO, Lívia Gaigher Bosio; SOUZA, Maria Claudia da Silva Antunes de (org). **Direito Ambiental e Socioambientalismo II**. 1ª ed. Florianópolis: Conpedi, 2016.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: teoria e prática**. 6ª ed. São Paulo: Método, 2014.

MACHADO, Paulo Affonso Leme. **Direito Ambiental Brasileiro**. 22ª ed. São Paulo: Malheiros, 2014.

OPITZ, Silvia Carlinda Barbosa; OPITZ, Oswaldo. **Curso Completo de Direito Agrário**. 7ª ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

PIRES, Mauro Oliveira. **O Cadastro Ambiental Rural**: das origens às perspectivas para a política ambiental. 1ª ed. Brasília: Conservação Internacional, 2014.

SOUZA FILHO, Carlos Frederico Marés de; SONDA, Claudia; LEMOS, Angelaine. Cadastro Ambiental Rural (CAR) e povos tradicionais. **Revista da Faculdade de Direito UFG**, v. 39, n.1, p. 77-91, jan. / jun. 2015. Disponível em: <https://www.revistas.ufg.br/revfd/article/view/36494/20460> Acesso em: 02 jul. 2021.

TEPEDINO, Gustavo. **A Constitucionalização do Direito Civil**: perspectivas metodológicas interpretativas diante do novo código. 1ª ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2003.

TYBUSCH, Jerônimo Siqueira. **Sustentabilidade Multidimensional**: Elementos Reflexivos na produção da Técnica Jurídico-Ambiental. Tese de Doutorado – Universidade Federal de Santa Catarina, 2012.

VENOSA, Silvio de Salva. **Direito Civil: direitos reais**. 13ª ed. São Paulo: Atlas, 2013.