



CIRCULAR N. 248/CGJ DE 29 DE OUTUBRO DE 2014.

ESCLARECIMENTOS. RESERVA LEGAL.
MUDANÇA LEGISLATIVA SOBRE O TEMA. AVERBAÇÃO.
FÓLIO IMOBILIÁRIO. FACULDADE QUANDO
REGISTRADO PERANTE O CADASTRO AMBIENTAL
RURAL (CAR). DÚVIDAS PROCEDIMENTAIS.
DELEGATÁRIOS. AUTOS N. 0010533-67.2013.8.24.0600.

Encaminho aos Ofícios de Registro de Imóveis, aos Tabelionatos de Notas e às Escrivanias de Paz fotocópias do parecer (fls. 436-442) e da decisão (fl. 443) exarados nos autos acima referidos para divulgar os esclarecimentos solicitados em relação aos reflexos da aplicabilidade da Circular n. 165/2014.

Desembargador Luiz César Medeiros
Corregedor-Geral da Justiça



Autos n. 0010533-67.2013.8.24.0600

Ação: Pedido de Providências

Requerentes/Interessados: Conselho Nacional de Justiça - CNJ e outros, Centro de Apoio Operacional do Meio Ambiente - MPSC

Requerido: Corregedoria-Geral da Justiça de Santa Catarina

Esclarecimentos. Reserva Legal. Mudança legislativa sobre o tema. Averbação. Fólio imobiliário. Faculdade quando registrado perante o Cadastro Ambiental Rural (CAR). Dúvidas procedimentais. Delegatários. Expedição de circular. Arquivamento dos autos.

Excelentíssimo Senhor Vice-Corregedor-Geral da Justiça,

1. Trata-se de expediente encaminhado pelo Colégio Registral Imobiliário de Santa Catarina, a fim de expor o entendimento de seus associados em relação aos reflexos posteriores à publicação da Circular n. 165/2014 – originária destes mesmos autos (fls. 424-427).

Ademais, foi determinada a juntada neste feito das missivas eletrônicas enviadas por delegatários, com dúvidas procedimentais, também relativas à averbação da reserva legal (fls. 389-423) – tema abordado na Circular mencionada.

É o relatório necessário.

2. Os presentes autos administrativos trataram da questão da averbação da reserva legal no registro de imóveis, em especial após a implementação do Cadastro Ambiental Rural (CAR) no estado de Santa Catarina.

Nas últimas conclusões obtidas no parecer e na decisão exarados neste feito (fls. 357-361 e 362-363, respectivamente), foi emitida a Circular n. 165, de 4-8-2014, com o seguinte conteúdo:

"Divulga o atual entendimento desta Corregedoria de que o registro da reserva legal no Cadastro Ambiental Rural (CAR) desobriga a averbação perante o fólio imobiliário".



Como panorama geral da situação, é possível esclarecer de antemão que: a) o Decreto Federal n. 8.235, de 5-5-2014, preceitua que a inscrição no CAR (Cadastro Ambiental Rural) será realizada por meio do Sistema de Cadastro Ambiental Rural – Sicar, que emitirá recibo (art. 3º, § 1º); b) a Instrução Normativa n. 2, de 6-5-2014, do Ministério do Meio Ambiente, dispõe no mesmo sentido: "a inscrição no CAR será realizada por meio do SICAR, que emitirá recibo de inscrição do CAR [...]" (art. 41); c) a Instrução Normativa Conjunta n. 1, de 1º-7-2014, da Secretaria de Estado do Desenvolvimento Econômico e Sustentável e da Agricultura e da Pesca, outrossim, estabelece no seu art. 14 que "a inscrição no CAR será realizada por meio do SICAR, que emitirá recibo de inscrição do imóvel, valendo como comprovante da inscrição" (art. 14); d) o art. 24 desta norma, por seu turno, prescreve que "com a inscrição no CAR, o proprietário ou possuidor rural fica desobrigado de fazer a averbação da Reserva Legal em cartório, pois esta ficará automaticamente registrada no CAR, após aprovação da localização da Reserva Legal pela FATMA".

Dessarte, de maneira genérica, os atos normativos preceituam que a inscrição no Cadastro Ambiental Rural (CAR) ensejará a emissão de recibo e desobrigará a averbação no fôlio imobiliário, desde que demonstrado o registro da reserva legal perante o CAR.

A nova sistemática, portanto, é relativamente simples e de tranquilo procedimento.

Apesar disso, surgiram dúvidas da classe de registradores em relação à aplicação prática dessa medida.

O Colégio Registral Imobiliário de Santa Catarina, por seu turno, na busca pela uniformização de procedimentos, fez deliberações entre seus associados e emitiu suas conclusões, com as ressalvas de que observará sempre as determinações deste Órgão Regulador, consoante documentos juntados às fls. 424-427.

Faz-se necessária a análise dessas conclusões, sempre com o intuito de melhorar a prestação dos serviços prestados à população.

Para facilitar a compreensão da presente manifestação, os principais pontos causadores de questionamentos e debates serão avaliados em tópicos.

2.1 Atos que exigem o prévio registro no CAR ou a prévia averbação da reserva legal no fôlio imobiliário

Nesse ponto, não houve qualquer alteração no entendimento que estava em vigor anteriormente. Isso porque se trata de aplicação/interpretação legal, ou seja, apenas nas hipóteses de transmissão de propriedade, desmembramento ou de retificação de área do imóvel, consoante já decidiu o STJ inclusive (Precedente: REsp n. 831.212/MG, Rel. Mina. Nancy Andrighi, DJe de 22-9-2009).

Nas hipóteses que não se enquadram neste rol – atuação necessária de



interpretação legal pelo serventuário da justiça, que exerce o papel de operador do direito frente a uma atividade delegada pelo Poder Público – obviamente não deverá ser exigida a prévia averbação da reserva legal ou o registro no CAR.

Não incumbe a este Órgão Regulador, ademais, a tarefa de pontuar uma a uma as hipóteses cabíveis.

Para as situações em andamento, com o compromisso de fazer a averbação da reserva legal em 180 (cento e oitenta) dias, continuará a obrigação, desde que o proprietário não apresente a inscrição da reserva legal ativa no CAR.

A compensação da reserva legal perante o fôlio imobiliário, ademais, poderá ter continuidade, uma vez que admitida em lei.

2.2 Inserção do registro do CAR na matrícula do imóvel rural

Nas hipóteses legais em que o delegatário deva verificar o registro prévio da reserva legal do imóvel no Cadastro Ambiental Rural (CAR), para fins de superar a obrigatoriedade da averbação perante o fôlio imobiliário, este, além de manter arquivada a documentação pertinente, deverá proceder de acordo com um dos seguintes atos: **a)** inserção dos dados da documentação de forma destacada no corpo do próprio registro do imóvel rural; ou **b)** caso não seja possível ou considere mais adequado para fins de organização de acervo, averbação do registro proveniente do CAR, sem ônus para o usuário e sem a possibilidade de ressarcimento.

Não é possível a imposição de averbação paga pelo usuário para essa situação específica, uma vez que a própria legislação em vigor buscou a exclusão desse ônus antes imposto aos proprietários de imóveis rurais.

Por essa razão, entende-se que a forma de inclusão das informações apresentadas ao registrador fica a seu critério, sob sua responsabilidade, para posterior identificação do cumprimento das suas obrigações legais.

2.3 Existência prévia de averbação da reserva legal

Nos casos de existência prévia da averbação da reserva legal, não se faz necessária a exigência de inscrição no CAR pelo fôlio imobiliário, uma vez que estará cumprida a incumbência do registrador de verificar a finalidade maior da norma, ou seja, a preservação do meio ambiente.

Ademais, o cumprimento de prazo legal estabelecido para que os proprietários realizem o cadastro de suas propriedades perante o CAR é questão meramente administrativa e diz respeito à relação estabelecida entre estes e o Governo.

2.4 Eventuais divergências entre os dados do CAR e do registro imobiliário



Sabe-se que a situação é nova e que os mecanismos para o levantamento técnico das áreas rurais podem realmente apresentar diferenças entre os sistemas de identificação dos imóveis constantes do fôlio imobiliário.

Não é possível a manifestação precoce desta Corregedoria, em especial para a solução de casos práticos. Eventuais dúvidas ou dificuldade dos registradores deverão ser solucionadas pontualmente e por meio das formas convencionais já previstas no Código de Normas da CGJ/SC.

Idêntico entendimento pode ser aplicado para casos já mencionados por registradores em que o CAR apresenta o percentual 0 (zero) de mata preservada, ou seja, o delegatário deve avaliar o caso concreto, porquanto o sistema, ao que tudo indica, ainda não faz a previsão de compensação de reserva legal com outras áreas.

2.5 Menção da necessidade de reserva legal na lavratura de escritura

Esta Corregedoria não considera necessário impor aos notários que façam constar expressamente das escrituras públicas de transferência, que tenham por objeto imóveis rurais, a ciência da parte sobre a obrigatoriedade de estabelecer a reserva legal por meio do CAR ou por meio do fôlio imobiliário, uma vez que a incumbência do proprietário decorre de lei.

2.6 Revogação necessária do Termo de Cooperação Técnica Conjunto n. 01/2010

Não seria possível, como mencionado por alguns serventuários da classe, a manutenção provisória do Termo de Cooperação Técnica Conjunto n. 01/2010, porquanto com essa documentação em vigor seria impositiva a averbação da reserva legal nas hipóteses de alienação/transmissão imobiliária e retificação ou parcelamento de solo.

Tal exigência estaria em clara contrariedade com a norma em vigor, consoante todo o exposto anteriormente nesta manifestação.

Posto isso, a revogação da mencionada norma há de prevalecer.

2.7 Observações relevantes

A Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico Sustentável, diante de diversos questionamentos recebidos por usuários do CAR, enviou a esta Corregedoria, por meio de missiva eletrônica, orientações e entendimentos a respeito da matéria, que ora são transcritos para maiores esclarecimentos aos interessados:

Art. 18. A área de Reserva Legal deverá ser registrada no órgão ambiental competente por meio de inscrição no CAR de que trata o art. 29, sendo vedada a alteração de sua destinação, nos casos de



transmissão, a qualquer título, ou de desmembramento, com as exceções previstas nesta Lei.

[...]

§ 4º O registro da Reserva Legal no CAR desobriga a averbação no Cartório de Registro de Imóveis, sendo que, no período entre a data da publicação desta Lei e o registro no CAR, o proprietário ou possuidor rural que desejar fazer a averbação terá direito à gratuidade deste ato.

A. O Módulo de inscrição do CAR, como ferramenta, está baseado e programado para atender ao disposto na Lei federal 12.651/12, Decreto Federal 7830/12, Decreto Federal 8235/14 e IN 2/14 MMA. Restando claro o objetivo do cadastro, bem como sua desvinculação com a regularização fundiária, como dispõe a Lei Federal nº 12.651/12:

"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"

"§ 2º O cadastramento não será considerado título para fins de reconhecimento do direito de propriedade ou posse, tampouco elimina a necessidade de cumprimento do disposto no art. 2º da Lei no 10.267, de 28 de agosto de 2001."

Assim, depreende-se que a lei, e tampouco o CAR tem finalidade de regularização fundiária ou dominial, seu objetivo é de integrar as informações ambientais do imóvel rural, para possibilitar com monitoramento ambiental e a regularização dos eventuais passivos ambientais do imóvel rural.

B. Objetivamente quanto à localização do imóvel em mais de um município, o sistema está ajustado para permitir a declaração de tais situações. O sistema calcula automaticamente a área do imóvel em cada um dos municípios, bem como o respectivo número de módulos fiscais. O sistema de definição adota como referencia o ente federado que contemple o maior percentual de sua área, conforme disposto na IN 2/14 MMA:

"Art. 33. Quando o imóvel rural tiver seu perímetro localizado em mais de um ente federado, a inscrição no CAR dar-se-á naquele que contemple o maior percentual de sua área, em hectare"

C. Em relação ao questionamento de que a apresentação do CAR não é documento suficiente para permitir a movimentação/transcrição junto ao registro de imóveis, percebe-se que o solicitado não condiz com a previsão legal. A Lei 12.651/12, dispõe que a inscrição no CAR é suficiente para análise da localização da reserva legal, não podendo o proprietário sofrer sanção administrativa em função da não formalização



da mesma, conforme dispõe o Art. 3º do Decreto 8235/14:

"Art. 3º Os proprietários ou possuidores de imóveis rurais deverão inscrever seus imóveis no Cadastro Ambiental Rural - CAR, conforme disposto na Seção II do Capítulo II do Decreto no 7.830, de 2012.

§ 1º A inscrição no CAR será realizada por meio do Sistema de Cadastro Ambiental Rural -Sicar, que emitirá recibo para fins de cumprimento do disposto no § 2º do art. 14 e no § 3º do art. 29 da Lei nº 12.651, de 2012, e se constitui em instrumento suficiente para atender ao disposto no art. 78-A da referida Lei."

Complementarmente, a IN 2/14 MMA, disciplina que a análise do CAR será de responsabilidade dos órgãos ambientais, e que até análise do Cadastro o mesmo estará ativo, portanto válido, conforme se observa do texto da IN 2/14 do MMA:

"Art. 42. A análise dos dados declarados no CAR será de responsabilidade do órgão estadual, distrital ou municipal competente.

Art. 51. O demonstrativo poderá apresentar as seguintes situações relativas ao cadastro do imóvel rural:

I -ativo:

a) após concluída a inscrição no CAR;

b) enquanto estiverem sendo cumpridas as obrigações de atualização das informações, conforme § 3º do art. 6º do Decreto nº 7.830, de 2012, decorrente da análise; e

c) quando analisadas as informações declaradas no CAR e constatada a regularidade das informações relacionadas às APP's, áreas de uso restrito e RL."

D. Quanto aos questionamentos sobre a existência do percentual de 20% de Reserva legal no imóvel, para validade do cadastro, podemos assegurar que o CAR é um instrumento para a regularização ambiental dos imóveis rurais, através do qual o proprietário poderá se regularizar aos termos da lei, especialmente aos termos do Capítulo XII da Lei 12.651/12, que trata das disposições transitórias em especial do Programa de Regularização Ambiental – PRA.

Assim, a lei determina regras especiais de regularização dos imóveis que não atendem o disposto nas regras gerais. Ocorre que o CAR tem como objetivo o diagnóstico ambiental da propriedade, não sendo instrumento de regularização propriamente dita, que se dará no âmbito do PRA e após cumpridas as obrigações nele previstas

E. Por fim, quanto a exigência do registros de que área informada no CAR seja estritamente a mesma da assentada junto ao registro de



imóveis, entendemos que a informação já consta do CAR, pois o mesmo em seu recibo informa que a área informada no "documento comprobatório de propriedade ou posse" é "A", e que a área identificada na representação gráfica é "B". Esta divergência de áreas "documental e indicada" é secundária para os fins ambientais a que o CAR se propõe, ou seja, diagnóstico da situação ambiental e monitoramento e combate ao desmatamento.

De outra forma, por se tratar de ato declaratório, de âmbito nacional, desvinculado da precisão exigida para regularização fundiária, as normativas do CAR estabeleceram, e o sistema adota como escala de referência 1:50000, bem como as imagens disponibilizadas no CAR tem resolução espacial de 5 metros, portanto admissível, a divergência de área, pela própria limitação do sistema.

2.8 Conclusão

Os esclarecimentos aqui prestados servirão de parâmetro para a resolução das questões levantadas pelos delegatários.

A persistência de dúvidas casuísticas deverá seguir o trâmite de praxe.

3. Dispositivo

Posto isso, **opino: a)** pela emissão de Circular com os conteúdos abordados, aos Ofícios de Registros de Imóveis, aos Tabelionatos de Notas e às Escrivâneas de Paz, todos de Santa Catarina – via Malote Digital (Sistema Hermes) –, para divulgar os presentes esclarecimentos, consoante a fundamentação exposta; **b)** pela cientificação do Colégio Registral Imobiliário de Santa Catarina; e **c)** pelo arquivamento dos autos.

É o parecer que submeto à apreciação de Vossa Excelência.

Florianópolis (SC), 22 de outubro de 2014.

Luiz Henrique Bonatelli
Juiz-Corregedor



Autos n. 0010533-67.2013.8.24.0600

Ação: Pedido de Providências

Requerentes/Interessados: Conselho Nacional de Justiça - CNJ e outros, Centro de Apoio Operacional do Meio Ambiente - MPSC

Requerido: Corregedoria-Geral da Justiça de Santa Catarina

DECISÃO

1. Acolho os fundamentos e a conclusão do parecer do Juiz-Corregedor Luiz Henrique Bonatelli e determino:

a) a emissão de Circular com os conteúdos abordados, aos Ofícios de Registros de Imóveis, aos Tabelionatos de Notas e às Escrivanias de Paz, todos de Santa Catarina – via Malote Digital (Sistema Hermes) –, para divulgar os presentes esclarecimentos, consoante a fundamentação exposta;

b) a cientificação do Colégio Registral Imobiliário de Santa Catarina; e

c) o arquivamento dos autos.

2. Esta decisão e o respectivo parecer servem como Circular e ofício.

Florianópolis (SC), 22 de outubro de 2014.

Desembargador **Luiz César Medeiros**

Corregedor-Geral da Justiça