

O registro de imóveis rurais como instrumento de proteção socioambiental The registration of real estate properties as an instrument of socio-environmental protection

Frederico Heberth Carvalho de Santana¹

v. 10/ n. 3 (2022)
Julho/Setembro

Aceito para publicação em
30/07/2022.

¹Doutorando pela Universidad
del Museo Social Argentino.



<https://www.gvaa.com.br/revista/index.php/RDG>

RESUMO: O Registro de Imóveis é um documento que garante, de forma definitiva, a titularidade da propriedade, bem como a segurança para a sociedade referente a situação dominial dos imóveis, reduzindo os custos das transações e os riscos de eventuais litígios. Além disso, avaliza o contrato e dá publicidade ao negócio e segurança na circulação dos imóveis e possui grande importância na proteção ambiental do país, tendo em vista que possibilita que qualquer indivíduo possua as informações de um determinado imóvel com apenas a análise de sua matrícula, evitando-se buscas duradouras em vários órgãos que possam realizar autuações e ações referentes ao meio ambiente. Dessa forma, o objetivo desta pesquisa é verificar a importância do registro de imóveis rurais como instrumento de proteção socioambiental no Brasil. Este estudo foi efetivado por meio de publicações nos últimos 10 anos em forma de artigos científicos, Trabalhos de Conclusão de Curso, Dissertações, Teses e leis acerca do tema, encontrados nas Bases de dados do Google Acadêmico, Banco de Teses USP, Banco de Teses e dissertações da UnB, Biblioteca Digital da Unicamp e Portal de Periódicos da CAPES. Verificou-se a importância do Registro de Imóveis no controle e na manutenção da sustentabilidade ambiental no país, tendo em vista que possui seguramente os dados necessários dos imóveis localizados nas áreas rurais, garantindo que as propriedades ambientais dos imóveis sejam publicizadas, gerando segurança jurídica aos futuros adquirentes.

Palavras-Chave: Direito registral imobiliário; Registro de Imóveis; Segurança jurídica; Meio ambiente.

ABSTRACT: The Real Estate Registry is a document that guarantees, in a definitive way, the ownership of the property, as well as the security for society regarding the dominial situation of the real estate, reducing the costs of transactions and the risks of eventual litigation. In addition, it guarantees the contract and gives publicity to the business and safety in the circulation of real estate, and is of great importance in the country's environmental protection, considering that it allows any individual to have information about a certain property with just the analysis of its registration, avoiding long-lasting searches in several agencies that may carry out fines and actions related to the environment. Thus, the objective of this research is to verify the importance of the rural property registry as an instrument for socio-environmental protection in Brazil. This study was carried out through publications in the last 10 years in the form of scientific articles, Course Completion Papers, Dissertations, Theses and laws on the subject, found in the Google Academic Databases, USP Thesis Bank, UnB

Thesis and Dissertation Bank, Unicamp Digital Library and CAPES Periodical Portal. It was verified the importance of the Real Estate Registry in the control and maintenance of environmental sustainability in the country, considering that it has the necessary data of the properties located in rural areas, guaranteeing that the environmental properties of the properties are publicized, generating legal security to future purchasers.

Keywords: Real estate registry law; Real estate registry; Legal security; Environment.

1. INTRODUÇÃO

De acordo com o Dicionário jurídico de Costa (2004), registro “vem do Latim da palavra *regestrus*, que significa copiado, trasladado, o que na modernidade de nosso léxico é entendido como cópia ou acento de documento em livro próprio, para ser conservado e dar publicidade para conhecimento [...]”.

Antunes e Guimarães (2017, p. 130) complementam ao afirmar que o registro imobiliário está relacionado a gravar alguma informação referente a um imóvel, “para que seja de conhecimento de todos, ou a quem puder interessar, e que para que tal informação não seja esquecida”.

O registro de imóveis teve sua origem na Lei nº 317, de 21 de outubro de 1843 no Art.35 (BRASIL, 1843) e no Decreto nº 482, de 14 de novembro de 1846 (BRASIL, 1846); além da Lei nº 1.237, de 24 de setembro de 1864 (BRASIL, 1964), em que introduziram no ordenamento jurídico pátrio a legislação *hypothecaria* e sua reformulação, posteriormente.

Atualmente, o Registro de Imóveis objetiva garantir a segurança para a sociedade referente a situação dominial dos imóveis, pois, quanto mais protegida e íntegra os dados contidos no fôlio real, maior o conhecimento sobre o imóvel, bem como dos contornos e das propriedades. Consequentemente, o Registro de Imóveis reduz os custos das transações e os riscos de eventuais litígios (ALMEIDA, 2016).

Outrossim, garante o contrato e dá publicidade ao negócio e segurança na circulação dos imóveis, em que a escritura pode ser realizada em qualquer cartório de notas no Brasil, porém, o registro só pode ser realizado no cartório da cidade do imóvel (SILVA JÚNIOR, 2012).

Além disso, o Registro de Imóvel possui grande importância na proteção ambiental do país, tendo em vista que possibilita que qualquer indivíduo possua as informações de um determinado imóvel com apenas a análise de sua matrícula, evitando-se buscas duradouras em vários órgãos que possam realizar autuações e ações referentes ao meio ambiente (ALMEIDA, 2016).

Neste estudo, o foco é o Cadastro Imobiliário em áreas rurais, que é administrado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) e é de responsabilidade dos serviços registrares ou cartórios de registros de imóveis, igualmente para os imóveis urbanos (CARNEIRO, 2001). O objetivo desta pesquisa é verificar a importância do registro de imóveis rurais como instrumento de proteção socioambiental no Brasil, a partir de um estudo exploratório e bibliográfico.

O tema em epígrafe é de suma relevância não somente ao que tange contribuições acadêmicas, mas também as que estão relacionadas a temas atuais, como sustentabilidade. O tema abordado é de

grande relevância para o pesquisador primeiro, por se tratar de algo muito próximo de sua realidade, como também por sentir que através deste desenvolvimento acadêmico possam surgir outros estudos com maiores e mais transformadoras contribuições significativas para a literatura.

2. METODOLOGIA

O método científico consiste em um conjunto de passos e ferramentas pelo qual o pesquisador direciona seu projeto de trabalho com critérios de caráter científico para alcançar dados que suportam ou não sua teoria inicial, em que possui liberdade de definir quais os melhores instrumentos vão utilizar para cada tipo de pesquisa com finalidade de alcançar resultados confiáveis e com possibilidades de serem generalizados para outros casos (PRAÇA, 2015).

Nesse sentido, conforme caracteriza Scaletsky (2010), do ponto de vista da natureza, esse trabalho trata de uma pesquisa aplicada, no qual tem como finalidade provocar conhecimentos para a aplicação prática orientada à solução de objetivos específicos. No que se refere a abordagem, é uma pesquisa qualitativa, isto é, “não utiliza modelos matemáticos e/ou de aplicações estatísticas, mas da interpretação de textos, sons, imagens e até de linguagem não verba” (PAIVA JÚNIOR; LEÃO; MELLO, 2011, p. 191).

Analisando os objetivos essa pesquisa é exploratória, ou seja, as informações são geralmente qualitativas e não há possibilidade de outros tipos de dados, em que o pesquisador interage diretamente com o objeto de estudo, alterando-o (TONETTO; BRUST-RENCK; STEIN, 2014).

Em relação aos procedimentos técnicos é do tipo revisão de literatura. É um método prático de grande importância, já que otimiza tempo e o pesquisador em alguma das vezes não têm tempo para realizar a leitura de todo o conhecimento científico disponível devido ao volume alto, e com isso dificulta a realização da análise crítica dos estudos (LAKATOS; MARCONI, 2015).

Dessa forma, para a realização desta pesquisa, a primeira etapa foi a organização do problema a ser pesquisado, para posteriormente avaliar e aplicar todo o máximo do material bibliográfico disponível, uma vez que o tema deve conter relevância tanto teórica como prática e proporcionar interesse de ser estudado.

Sendo assim foi realizado uma revisão bibliográfica sobre o registro de imóveis rurais como instrumento de proteção socioambiental, utilizando trabalhos científicos acerca do tema, através das bases de dados: Google Acadêmico, Banco de Teses USP, Banco de Teses e dissertações da UnB, Biblioteca Digital da Unicamp e Portal de Periódicos da CAPES.

Para organizar as informações dos trabalhos selecionados da base de dados, foi utilizada a leitura flutuante dos títulos e resumos dos trabalhos bem como os resultados apresentados. Utilizaram-se as palavras-chave: “Cadastro de Imóveis”; “Registro de Imóveis”, “Função social” e “Função ambiental”.

Como fatores de inclusão, foram utilizados os dados obtidos através de publicações em forma de artigos, TCC, Dissertações e Teses, bem como leis acerca do tema. Como fatores de exclusão: artigos que não contemplem o objetivo de pesquisa e artigos em duplicidade.

Os resultados desta pesquisa geraram um conjunto inicial de documentos, que filtraremos os resultados iniciais da pesquisa a partir da leitura do título e do resumo. Todos os artigos encontrados, relacionados ao tema, foram incluídos na análise, independentemente de ser o assunto principal do artigo ou apenas mencionado no resumo.

A ordem de prioridade para a escolha de trabalho foi: (i) artigos publicados em periódicos internacionais; (ii) artigos publicados em periódicos nacionais reconhecidos; (iii) livros publicados por bons editores; (iv) teses e dissertações; (v) anais de conferências internacionais; (vi) anais de conferências nacionais.

Foi utilizado a Análise Temática de Minayo, no qual se desdobra nas etapas pré-análise, exploração do material ou codificação e tratamento dos resultados obtidos, visando dá uma resposta aos objetivos para que foi feito o trabalho. A etapa da pré-análise consiste na escolha dos documentos a serem analisados e na retomada das hipóteses e dos objetivos iniciais da pesquisa. O investigador deve se perguntar sobre as relações entre as etapas realizadas, elaborando alguns indicadores que o orientem na compreensão do material e na interpretação final (MINAYO, 2014).

Na segunda etapa da exploração do material ou codificação, é realizado uma exploração do material que consiste necessariamente numa operação classificatória que visa alcançar o núcleo de compreensão do texto. A terceira etapa consiste no tratamento dos resultados obtidos, onde o analista propõe deduções e realiza interpretações, inter-relacionando-as com o quadro teórico desenhado inicialmente ou abre outras pistas em torno de novas dimensões teóricas e interpretativas, sugeridas pela leitura do material (MINAYO, 2014).

3. APONTAMENTOS INICIAIS: CONCEITOS RELACIONADOS A IMÓVEIS RURAIS E REGISTRO DE IMÓVEIS

3.1 Imóveis rurais

O imóvel rural é definido como a propriedade localizada em área não urbana com atividade econômica ativa através da utilização dos recursos naturais em atividades agropastoris e agroindustriais e que é cadastrada no INCRA, possuindo também a área declarada o dever de pagar o Imposto Territorial Rural - ITR (BRASIL, 2003; SOUSA NETO; CARNEIRO, 2013).

A Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, no Ar. 4, apresenta as diretrizes dos dispositivos referentes à reforma agrária, afirma que as atividades econômicas desenvolvidas pelo Imóvel Rural são: agricultura, pecuária, extrativismo vegetal, florestal ou agroindustrial (BRASIL, 1993).

Vale destacar que o pode ser caracterizado como Imóvel Rural todas as propriedades sejam localizadas em áreas rurais ou urbanas, tendo em vista que o imóvel rural pode estar dentro da zona urbana, se atender aos demais critérios. Ou seja, não é a localização da propriedade que caracteriza o terreno em rural ou urbano, mas sim o objetivo dele deriva de sua aplicação (LIMA et al., 2017).

A Lei nº 4.504/1964, que dispõe sobre o Estatuto da Terra, classifica os imóveis rurais em: 1) propriedades de pequena extensão autossustentável (minifúndio); 2) Imóvel familiar; 3) grande extensão de terra (latifúndio). Ou seja, a classificação é por extensão e pela atividade exercida, demonstrando a definição de empresa rural pelo legislador e pela jurisprudência.

Sendo assim, recebe essa designação por participar da econômica, por meio da produção de alimentos, seja para subsistência ou para fins mercantis, mesmo se possuir uma área pequena para essa exploração econômica (BREDEK, 2013). Além disso, essas propriedades devem estar atentas para a função social.

A Constituição Federal de 1988 fixou a propriedade não somente como sendo um direito fundamental, mas definiu as situações nas quais são estendidas e cumpridas a função social da propriedade, o que permitiu que a noção da função social conseguisse alcançar uma maior amplitude (PEREIRA; ALENCAR, 2018).

A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 mencionou-se ao atendimento do interesse social como condição para que a propriedade faça jus a tutela jurídica, sendo um princípio conformador do direito de propriedade (BASTOS, 2017).

Antes do advento da Carta Magna de 1988, apesar que os textos constitucionais citassem o direito e função social da propriedade, se referia somente ao contexto da ordem econômica e funcionava para robustecer o direito da propriedade privada e como diretriz para diminuição dos abusos no exercício do direito (WOLOCHN, 2014).

No Art. 170 da Constituição Federal de 1988, ao abordar os princípios sobre os quais se funda a ordem econômica, estabelece que (BRASIL, 1988):

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existências dignas, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

I - Soberania nacional;

II - Propriedade privada;

III - Função social da propriedade.

Sendo assim, verifica-se que o compromisso do Estado com a sociedade, marcada pela diferença cultural, abrange as relações jurídicas constituídas entre o Estado e os indivíduos no processo de constituição de uma mentalidade jurídica moderna, buscado a proteção e garantia dos direitos coletivos (PINHEIRO; VAZ, 2011).

Além da função social imóvel rural, obrigatório por lei, cada registro é um imóvel rural diferente, sendo preciso também a caracterização da propriedade, através da Lei nº 10.267/2001, que alterou vários dispositivos e obrigou a apresentação de memorial descritivo do georreferenciamento apresentando as coordenadas dos limites das propriedades rurais, devidamente georreferenciadas e com elevada precisão posicional, mediante assinatura de um profissional com as atribuições necessárias que irá emitir junto ao Conselho Regional de Engenharia (CREA) a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) (BRASIL, 2001).

3.2 Registro de imóveis

De acordo com Augusto (2017), o registro de imóvel é um documento em que determina quem é o atual dono de um determinado bem, efetivando a transferência da propriedade, onde o procedimento é realizado em Cartório de Registro de Imóveis no município onde o imóvel está situado. Posteriormente, o novo proprietário do imóvel passa a ser o responsável, tais como: IPTU, taxas de condomínio e outros encargos.

Vale ressaltar que possuem função de garantir a autenticidade, segurança, publicidade e eficácia dos atos jurídicos, de acordo com art. 1º da Lei nº 8.935 de 18 de novembro de 1994 que regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispendo sobre serviços notariais e de registro, e estabelece que “Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos” (BRASIL, 1994).

Serra e Serra (2013) complementam ao afirmar que o objetivo do registro de imóveis é conferir segurança jurídica ao setor que tutela. Em registro de imóveis, a segurança que é estática, isto é, a do titular dos direitos referentes a determinado imóvel, sendo atribuição do tabelião a tutela da segurança

jurídica dinâmica. Além disso, assenta os títulos públicos e privados e exerce controle sobre o direito de propriedade, bem como exerce papel essencial na tutela ambiental, robustecendo a publicidade legal na proteção dos recursos naturais.

Historicamente, o Registro de Imóveis esteve presente no Código Civil Brasileiro de 1917, que revogou as Ordenações, Alvarás, Decretos, Resoluções, usos e costumes no que se refere às matérias reguladas no Código, levando para o Registro Imobiliário a necessidade de transmissões *causa mortis* e atos judiciais, adicionando a presunção de domínio do titular da propriedade registrada, tratando da publicidade, além de princípios fundamentais, como o da inscrição, o da prioridade, o da legalidade, o da especialidade, o da publicidade e o de presunção (BARBOSA; SILVA; NETO, 2018).

A Lei nº 8.935 de 18 de novembro de 1994 garante atribuições ao registro de imóveis. O art. 172 apresenta de forma resumida as atribuições, destacando que no Registro de Imóveis são feitos o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais, sobre imóveis reconhecidos em lei (SERRA; SERRA, 2013).

A referida lei criou o Registro Geral, em que deveria apresentar os direitos imobiliários, sendo um avanço importante no que se refere a publicidade e segurança na propriedade privada. Posteriormente, a lei foi regulada nos decretos 3.453 e 3.465 de 1865, que nomeou os profissionais responsáveis pelos registros de imóveis como “oficiais do registro geral”.

A designação “registro geral” foi alterada posteriormente pelo Código Civil 1916, em que passou a ser chamado de “registro de imóveis”, além de alterar a prova de propriedade (BRASIL, 1916). Em seguida, em 1928, por meio do Decreto nº 18.542, de 24 de dezembro de 1928 (BRASIL, 1928), foi adicionado no registro de imóveis o princípio da continuidade, que exige a inscrição ou transcrição e o registro do título anterior. Porém, foi alterado em 1939, em que foi corrigido a inscrição e transcrição, tendo em vista que a inscrição constituía ônus reais e a transcrição aludia-se a transmissão de propriedade.

A Constituição Federal de 1988 determinou no Art. 182 a responsabilidade do poder público municipal fixar as diretrizes sobre as atividades urbanísticas como o Registro de Imóveis, tendo em vista que o registro é um instrumento de operacionalização da função social da propriedade. Mais recentemente, o Código Civil de 2002 (BRASIL, 2002) abordou a importância dos registros públicos, consequentemente, assegurou os direitos sobre os imóveis.

A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004 (BRASIL, 2004), que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário,

Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências, modificou o processo de retificação de registro de imóveis.

4. A FUNÇÃO DO INCRA NO CADASTRO E REGISTRO DE IMÓVEIS RURAIS

O INCRA é uma autarquia criada através do decreto-lei nº 1,110, de 09 de julho de 1970, extinguindo o Instituto Brasileiro de Reforma Agrária - IBRA, o Instituto Nacional de Desenvolvimento Agrário – INDA e o Grupo Executivo da Reforma Agrária - GERA (BRASIL, 1970).

Essa união entre os órgãos IBRA com o INDA esteve presente durante longo período. Sendo assim, apenas no governo militar de Emílio Médici, houve a unificação, que tinha como finalidade modernizar a zona rural, progredir na colonização da região amazônica e amenizar desordens por terreno em diversas regiões no Brasil, como Norte e Nordeste, especialmente (PENNA; ROSA, 2015).

É uma autarquia federal da Administração Pública, centrado em Brasília (DF) e possui superintendências regionais em cada Estado no Brasil, ou seja, esse órgão da administração pública indireta está presente em todo o país, possuindo autonomia administrativa e financeira, por ser uma autarquia, bem como possui atribuições legais para dar cumprimento à política fundiária (SILVA, 2011).

Porém, Penna (2018) destaca que a prática de políticas pelo INCRA é desinforme e pode alterar segundo o desenho fundiário, a característica dos produtores e a caracterização dos movimentos sociais em cada região.

Posteriormente ao surgimento do INCRA em 1970, esta Autarquia responsável por criar o Programa de Integração Nacional (PIN), que tinha como finalidade ocupar terras na região Amazônica através da entrada de pessoas oriundas do Nordeste do país (SOARES, 2015).

Um ano depois, foi criado o Programa de Redistribuição de Terras e de Estímulo à Agroindústria do Norte e Nordeste (PROTERRA), que tinha como ação principal promover ao homem a promoção à terra, buscando desenvolver melhores condições de emprego e renda, bem como melhorar as condições da agroindústria em algumas regiões (REDON; FERREIRA; LIMA, 2020).

Em 1972, o INCRA desenvolveu o projeto intitulado Programa Especial para o Vale do São Francisco (PROVALE). Em 1974, foi criado o Plano de Desenvolvimento Integrado do Vale do São Francisco e o POLONORDESTE, projetos esses com objetivos de desenvolver atividades agropecuárias e a modernização do setor frente a concorrência de outros países (RAMOS, 2013).

Ainda em 1974, o INCRA foi responsável por criar o Programa de Polos Agropecuários e Agro minerais da Amazônia (POLAMAZÔNIA), com finalidade de implantar núcleos agronômicos em regiões que possibilitassem que pessoas fossem alocadas para esses locais com atividades de exploração mineral, desenvolvendo regiões de integração (SUDAM, 2019).

Em 1982, devido fortes conflitos por posse de terra no Norte do País, tornou-se necessário criar o Ministério Extraordinário para Assuntos Fundiários, regulamentado pelo Decreto nº 87.457, de 16 de agosto de 1982, objetivando implementar o Plano Nacional de Política Fundiária. Foi a primeira experiência do INCRA atuar na regularização fundiária (ALVES; MARRA, 2016).

Em 1985, foi apresentado e publicado o I Plano Nacional de Reforma Agrária (PNRA), elaborado pelo então presidente José Sarney de Araújo Costa. A principal finalidade desse projeto era em 4 (quatro) anos garantir propriedades para um milhão e quatrocentos mil famílias (OLIVEIRA, 2018).

É de suma importância quando se trata de reforma agrária e ordenamento fundiário, pois, garante a regularidade, por meio de registro, de seus proprietários. A reorganização das terras no campo é um conjunto de medidas formais de acesso a propriedades rurais com finalidade de garantir à integridade igualitária e elevar a produtividade nestas localidades, contemplando exterioridades de viabilidade econômica e social (DINIZ; RAMOS, 2018).

Em 25 de fevereiro de 1993, a Lei nº 8.629 atribui ao INCRA a atribuição de inspeção da propriedade para fins de expropriação, além de ceder a Autarquia a capacidade de entrar nos imóveis rurais objetivando verificar o cumprimento da Função Social garantida pela Constituição Federal de 1988 e o Estatuto da Cidade (BRASIL, 1993). Atualmente, entre as principais atribuições do INCRA, Silva et al. (2018) cita as seguintes:

1. Proporcionar e concretizar a reforma fundiária no Brasil, com objetivo de distribuir as terras de maneira mais justa e igualitária, seguindo a função social das propriedades rurais;
2. Atuar no processo de colonização, através de promoção, coordenação, controle e execução de programas;
3. Garantir as formas imprescindíveis arrecadação das terras, objetivando adicioná-las no sistema econômico;

4. Administrar o arcabouço agrário em território nacional;
5. Atualização de inscrição dos imóveis rurais;
6. Desenvolver ações que visem garantir os interesses sociais, em detrimento de interesses individuais, baseado no princípio presente na Carta Magna de 1988 de função social das propriedades;
7. Desenvolver ações, no que se refere sua competência, em relação às classes desfavorecidas.

Através da atuação dessa autarquia, foi desenvolvido bancos de dados nacionais para diversos tipos de tratamento, monitoramento, avaliação e melhoria de informações dos Projetos de Assentamento, o Sistema de Informações de Projetos de Reforma Agrária (SIPRA). Além disso, o INCRA publica documentos públicos com subsídios e apontamentos de propriedades obtidas objetivando reforma agrária, bem como é feita atualização contínua de registro dos favorecidos das políticas públicas (SANTOS, 2016).

5. IMPORTÂNCIA SOCIOAMBIENTAL DO CADASTRO E REGISTRO DE IMÓVEIS RURAIS

A literatura entende que um dos principais benefícios do Registro de Imóveis Rurais, é o controle e a manutenção da sustentabilidade ambiental no país, tendo em vista que possui seguramente os dados necessários dos imóveis localizados nas áreas rurais, sendo um “fiscal da lei” para fins de qualidade de vida da sociedade e das futuras gerações (MARTINS, 2022).

De acordo com Hellstrom (2016) o registro de imóveis rurais é utilizado como instrumento para auxiliar na administração dos aspectos ambientais, beneficiando os sujeitos envolvidos nas negociações imobiliárias, bem como possibilita que as propriedades ambientais dos imóveis sejam publicizadas, gerando segurança jurídica aos futuros adquirentes. O autor complementa ao afirmar ao apresentar a seguinte situação:

Imagine que determinado condomínio fora construído sobre uma área que outrora sofreu contaminação de substâncias tóxicas no solo e subsolo. Passados alguns anos, determinados moradores começam a perceber que o solo exala mau cheiro ao ser irrigado ou quando recebe águas pluviais, causando diversos tipos de doenças. Feita a análise do solo, percebe-se que o mesmo se encontra contaminado por substâncias altamente tóxicas ao meio ambiente. Esse tipo de problema poderia ser evitado, se as áreas contaminadas tivessem publicidade registral no Registro de Imóveis. (HELLSTROM, 2016, p. 3).

Almeida (2016) complementa com a situação apresentada anteriormente por Hellstrom (2016), ao mostrar a importância da publicidade no registro de imóveis rurais, afirmando que:

[...] estando publicizada a informação de passivo ambiental, por meio do registro, qualquer potencial adquirente terá conhecimento, podendo considerar esse passivo no momento da sua aquisição. Tal fato desde já proporciona uma responsabilização do causador original do dano ambiental (que tem no valor da sua propriedade este passivo considerado), bem como gera

maior proteção ao meio ambiente, evitando-se alegações de boa-fé do adquirente que, atualmente, muitas vezes são consideradas quando da análise do caso concreto. (ALMEIDA, 2016, p. 5).

Além disso, o Registro de Imóveis faz cumprir a Lei nº 10.650, de 16 de abril de 2003, que dispõe sobre o acesso público aos dados e informações existentes nos órgãos e entidades integrantes do Sistema Nacional do Meio Ambiente, principalmente no que se refere à qualidade do meio ambiente, possibilitando o acesso público aos documentos, expedientes e processos administrativos que abordem de matéria ambiental. Dessa forma, é assegurado de forma efetiva a proteção da legalidade e segurança jurídica ao meio ambiente saudável, concretizando os atos imprescindíveis para a preservação legal dos atos registráveis e averbáveis na circunscrição dos imóveis (MARTINS, 2022).

Almeida (2016) cita a importância da utilização do Registro de Imóveis como instrumento de proteção ambiental, em que a análise passa pelos princípios constitucionais ambientais, associados à atividade registral, como o da responsabilidade (poluidor-pagador) e o da natureza pública da função ambiental.

O princípio do poluidor-pagador está presente no Direito Ambiental, na Lei 6.938/1981 e possui assento constitucional no Art.225, §3º, segundo o qual: “As condutas e atividades consideradas lesivas ao meio ambiente sujeitarão os infratores, pessoas físicas ou jurídicas, a sanções penais e administrativas, independentemente da obrigação de reparar os danos causados” (BRASIL, 1981).

Esse princípio é definido como uma obrigação do poluidor arcar com todas as despesas de cautela de estragos ambientais que venham a ser ocasionadas por uma determinada atividade potencialmente poluidora. Além disso, o princípio do protetor-recebedor se baseia em benefícios por serviços relacionados ao meio ambiente.

Esse é importante no Registro de Imóveis, tendo em vista que qualquer obrigação decorrente de dano ambiental é *propter rem*, isto é, uma necessidade de natureza pessoal, mas que segue a coisa. Sendo assim, caso haja transferência do bem, o novo proprietário é responsável pelo cumprimento da obrigação, mesmo sem ter ou não conhecimento do fato ou ter assumido a responsabilidade pelo mesmo (ALMEIDA, 2016).

No que se refere ao princípio da natureza pública da função ambiental, o Art. 225 da Constituição Federal de 1988, aborda as questões da proteção ambiental no Brasil. Garantindo a todos, da presente e futura geração, o direito do meio ambiente ecologicamente equilibrado, possibilitando a saúde e uma boa qualidade de vida, atribuindo o dever de todos a preservação e a proteção dos bens ambientais, possibilitando o desenvolvimento econômico, social e preservando o meio ambiente.

Para garantir a todos o direito de um ambiente ecologicamente equilibrado, é dever do Poder Público: preservar e restaurar os processos ecossistêmicos, o patrimônio genético, definir zonas de proteção ambiental, a necessidade de um estudo das atividades potencialmente poluidoras, promover a educação no país, proteger os animais e as florestas. O inciso 3^a aborda responsabilidade civil, penal e administrativa para a pessoa física e pessoa jurídica do meio ambiente. Caso empresas causem degradação, é obrigação a reparação dos danos causados ao meio ambiente.

Sendo assim, “neste dever se insere também o registrador imobiliário, notadamente pela função de relevância pública que exerce e por sua relação direta com a proteção do bem jurídico imobiliário” (ALMEIDA, 2016, p. 5).

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta pesquisa buscou realizar uma revisão de literatura sobre a importância do registro de imóveis rurais como instrumento de proteção socioambiental no Brasil. A partir dos achados acadêmicos, percebeu-se que este estudo respondeu aos objetivos postos, em que permitiram adquirir informações sobre o tema e proporcionar uma visão maior do estudo.

Como o trabalho foi estruturado ao longo de cinco capítulos, cada um foi relevante para a compreensão do tema, desde o primeiro momento abordando breves apontamentos sobre imóveis rurais e registros de imóveis, até o último capítulo, que apresentou os resultados encontrados na literatura.

Através dos estudos, verificou-se a importância do Registro de Imóveis no controle e na manutenção da sustentabilidade ambiental no país, tendo em vista que possui seguramente os dados necessários dos imóveis localizados nas áreas rurais, garantindo que as propriedades ambientais dos imóveis sejam publicizadas, gerando segurança jurídica aos futuros adquirentes.

Vale destacar que é notório que se trata de um tema pouco abrangente na literatura, tendo em vista a pouca quantidade de estudos publicados no Brasil e no exterior, apresentando a potencialidade da temática para pesquisas científicas. Além disso, é importante salientar que esse estudo não finaliza a temática, tendo em vista que se trata de um tema abrangente.

Sendo assim, espera-se que o presente artigo sirva de base para futuras pesquisas e contribua com a literatura científica no que se refere ao tema. Recomenda-se para futuros trabalhos uma análise acerca dos princípios constitucionais associados a preservação dos recursos naturais dentro da seara do sistema registral imobiliário brasileiro.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Ingrid Noetzold. **O Registro de Imóveis como instrumento de proteção socioambiental**. 2016. Disponível em: <https://www.irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/O%20registro%20de%20Im%C3%B3veis%20como%20instrumento%20de%20prote%C3%A7%C3%A3o%20socioambiental.pdf>. Acesso em: 26. jul. 2022.

ALVES, Pedro Assumpção; MARRA, Thiago Batista. A aplicação dos dados demográficos na regularização fundiária da Amazônia Legal. **Anais do Encontro Nacional de Estudos Populacionais**, v.17, n.1, p. 1-18, 2016.

ANTUNES, Anna Victoria; GUIMARÃES, Luciana Aparecida. O registro de imóveis e seus procedimentos. **Revista Ciências Jurídicas e Sociais-UNG-Ser**, v. 6, n. 1, p. 129-138, 2017.

AUGUSTO, Eduardo Agostinho Arruda. **Registro de imóveis, retificação de registro e georreferenciamento**. Saraiva Educação SA, 2017.

BARBOSA, José de Arimatéia; SILVA, Ariane Barbosa; NETTO, Rui Barbosa. **Aplicabilidade do georreferenciamento no registro de imóveis**. 2018. Disponível em: <https://governancadeterreas.com.br/wp-content/uploads/2018/03/APLICABILIDADE-DO-GEORREFERENCIAMENTO-NO-REGISTRO-DE-IMO%CC%81VEIS-.pdf>. Acesso em: 26 jul. 2022.

BASTOS, Renata Pontello. **Usucapião familiar**. 2017. 64 f. Trabalho de Conclusão de Curso - Universidade Federal do Paraná, 2017.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 26 de jul. 2022.

BRASIL. **Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002**. Dispõe sobre a regulamentação da Lei nº 10.267/01. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Poder Executivo, Brasília. 2006. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 25. jul. 2022.

BRASIL. **Decreto nº 482, de 14 de novembro de 1846**. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1824-1899/decreto-482-14-novembro-1846-560540-norma-pe.html>. Acesso em: 25. jul. 2022.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 1.110, de 9 de julho de 1970**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1965-1988. Acesso em: 25. jul. 2022.

BRASIL. **Decreto-lei nº 1.110, de 9 de julho de 1970**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1965-1988/Del1110.htm. Acesso em: 25. jul. 2022.

BRASIL. Lei 9.610/1998. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 20 fev. 1998.

BRASIL. **Lei nº 1.237, de 24 de setembro de 1864.** Disponível em: <https://www.bing.com/search?q=LEI+N%C2%BA+1.237%2C+DE+24+DE+SETEMBRO+DE+1864&cvid=886d046bff2142c98818c505651fedab&aqs=edge..69i57j69i59i45018...8&FORM=ANCM9&DAF0=1&PC=NMTS>. Acesso em: **25. jul. 2022.**

BRASIL. **Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001.** Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/2001/lei-10267-28-agosto-2001-391397-publicacaooriginal-1-pl.html#:~:text=LEI%20N%C2%BA%2010.267%2C%20DE%2028%20DE%20AGOSTO%20DE,e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%AAs%20O%20PRESIDENTE%20DA%20REP%C3%A9BLICA>. Acesso em: **25. jul. 2022.**

BRASIL. **Lei nº 317, de 21 de outubro de 1843.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/lim317.htm. Acesso em: **25. jul. 2022.**

BRASIL. Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981. Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, 2020. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6938.htm. Acesso em: 26 jul. 2022.

BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994.** Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro.1994. Disponível em: <https://presrepublica.jusbrasil.com.br/legislacao/103881/lei-dos-notarios-e-registradores-lei-8935-94#art-40>. Acesso em: 26 jul. 2022

BRASIL. **Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110267.htm. Acesso em: **25. jul. 2022.**

BRASIL. **Resolução nº466, de dezembro de 2012.** Disponível em: https://bvsmms.saude.gov.br/bvs/saudelegis/cns/2013/res0466_12_12_2012.htm. Acesso em: **25. jul. 2022.**

BRASIL. **Retificação de imóvel rural e a obrigatoriedade do georreferenciamento de acordo com a Lei 10.267 de 2001.** Disponível em: <https://www.revistas.unifacs.br>. Acesso em: **25. jul. 2022.**

BREDER, Joyce Perigolo. **Avaliação de imóveis rurais.** 2013. 50 f. Monografia (Curso de Especialização em Construção Civil) - Escola de Engenharia da UFMG, 2013.

CARNEIRO, Andrea Flávia Tenório. Cadastro e Registro de imóveis em áreas rurais e urbanas: A Lei 10.267/2001 e experiências nos municípios de São Paulo e Santo André. **Revista Brasileira de Cartografia**, n. 53, p. 73-81, 2001.

COSTA, Wagner Veneziani. **Para perpétua lembrança da coisa, do fato.** Dicionário Jurídico, 2004.

DINIZ, Cládice Nóbile; RAMOS, Rossandro. Regularização ambiental de assentamentos da reforma agrária com o protagonismo da universidade: desafios da agroecologia. In: **Congresso Técnico Científico da Engenharia e da Agronomia**, v.75, n.1, p.1-5, 2018.

HELLSTROM, Luciano. **O Registro de Imóveis como um instrumento de fiscalização de Meio Ambiente**. 2016. Disponível em: <https://hellstrom.jusbrasil.com.br/artigos/325838251/o-registro-de-imoveis-como-um-instrumento-de-fiscalizacao-de-meio-ambiente>. Acesso em: 26 jul. 2022.

LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. Metodologia científica: ciência e conhecimento científico, métodos científicos, teoria, hipóteses e variáveis, metodologia jurídica. In: **Metodologia científica: ciência e conhecimento científico, métodos científicos, teoria, hipóteses e variáveis, metodologia jurídica**, p. 1-314, 2015.

LIMA, F. J. **Evolução geomorfológica e reconstrução paleoambiental do setor subúmido do Planalto Sedimentar do Araripe**: um estudo a partir dos depósitos colúviais localizados nos municípios de Crato e Barbalha-Ceará. 2015. Tese de Doutorado em Geografia - Universidade Federal de Pernambuco, 2015.

MARTINS, Robson. **O Registro de Imóveis e o desenvolvimento sustentável**. 2022. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/370472/o-registro-de-imoveis-e-o-desenvolvimento-sustentavel>. Acesso em: 26 jul. 2022.

MINAYO, Maria Cecília de Souza; GUERRIERO, Iara Coelho Zito. Reflexividade como éthos da pesquisa qualitativa. **Ciência & Saúde Coletiva**, v. 19, p. 1103-1112, 2014.

OLIVEIRA, Pedro Cassiano Farias. A reforma agrária em debate na abertura política (1985-1988). **Tempos Históricos**, v. 22, n. 2, p. 161-183, 2018.

PAIVA JÚNIOR, Fernando Gomes; SOUZA LEÃO, André Luiz Maranhão; MELLO, Sérgio Carvalho Benício. Validade e confiabilidade na pesquisa qualitativa em administração. **Revista de Ciências da Administração**, v. 13, n. 31, p. 190-209, 2011.

PENNA, Camila. Gênese da relação de parceria entre Incra e movimentos sociais como modelo para implementação de políticas de reforma agrária. **Revista de Cultura e Política**, p. 115-148, 2018.

PENNA, Camila; ROSA, Marcelo C. Estado, movimentos e reforma agrária no Brasil: reflexões a partir do Incra. **Lua Nova: Revista de Cultura e Política**, p. 57-86, n. 95, p. 57-86, 2015.

PEREIRA, Gladslayne Campos Drumond; ALENCAR, Joaquim Carlos Klein. Direito urbanístico: vazios urbanos, função social da propriedade e a tutela coletiva. **Revista Jurídica Direito, Sociedade e Justiça**, v. 5, n. 6, p.130-145, 2018.

PINHEIRO, Rosalice Fidalgo; VAZ, Idovilde de Fátima Fernandes. Funções sociais das propriedades: a realização de direitos fundamentais nas situações proprietárias. **Cadernos da Escola de Direito**, v. 2, n. 15, p.1-28, 2011.

PRAÇA, Fabíola Silva Garcia. Metodologia da pesquisa científica: organização estrutural e os desafios para redigir o trabalho de conclusão. **Revista Eletrônica “Diálogos Acadêmicos**, v. 8, n. 1, p. 72-87, 2015.

RAMOS, Soraia Fátima. Uso do território no Vale do São Francisco: sistema técnico agrícola da fruticultura irrigada. **GEOUSP Espaço e Tempo (Online)**, v. 17, n. 2, p. 62-81, 2013.

REDON, Sérgio Moreno; FERREIRA, Sara; DE OLIVEIRA LIMA, Aline. Dinâmica do processo de integração da Amazônia ao restante do país. **Mundo e Desenvolvimento: Revista do Instituto de Estudos Econômicos e Internacionais**, v. 1, n. 4, p. 6-32, 2020.

SANTOS, Sérgio Augusto dos. **O Incra na implantação de políticas públicas no contexto do desenvolvimento territorial rural brasileiro**. 2016. 144 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento e Governança Pública) - Universidade Tecnológica Federal do Paraná, Curitiba, 2016.

SERRA, Márcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. **Registro de imóveis I: parte geral**. Saraiva Educação SA, 2013.

SILVA JÚNIOR, João José da. **Direito imobiliário**. Grupo Gen-Editora Forense, 2016.

SILVA, Danilo Ricardo da. **Comparação entre o método convencional (GNSS) e o método da aerofotogrametria com vant para o georreferenciamento de imóveis rurais**. 2018. 20 f. Trabalho de Conclusão de Curso - Centro Universitário de Maringá, 2018.

SILVA, R.M. **Georreferenciamento de imóveis rurais e realização de levantamentos topográficos planimétricos**. 2011. 52 f. Relatório de Estágio Curricular Obrigatório - Universidade Federal do Pampa, 2011.

SOARES, Filipe Menezes. **O governo Médici e o Programa de Integração Nacional (Norte e Nordeste): discursos e políticas governamentais (1969-1974)**. 2015. 173 f. Dissertação de Mestrado - Universidade Federal de Pernambuco, 2015.

SOUSA NETO, João Alexandre; CARNEIRO, Andréa Flávia Tenório. Modelagem do Cadastro Nacional de Imóveis Rurais–CNIR com vistas à sua integração à Infraestrutura Nacional de Dados Espaciais–INDE. **Revista Brasileira de Cartografia**, v. 65, n. 2, p. 303-314, 2013.

SUDAM. **Sistematização da produção bibliográfica do Programa de Pólos Agropecuários e Agrominerais da Amazônia**. 2019. Disponível em: <http://repositorio.sudam.gov.br/sudam/biblioteca/catalogos-bibliograficos/polamazonia.pdf>. **Acesso em: 26. jul. 2022.**

TONETTO, Leandro Miletto; BRUST-RENCK, Priscila Goergen; STEIN, Lilian Milnitsky. Perspectivas metodológicas na pesquisa sobre o comportamento do consumidor. **Psicologia: Ciência e Profissão**, v. 34, p. 180-195, 2014.

WOLOCHN, Regina Fátima. A função social da propriedade e o Artigo 1276 do Código Civil de 2002. **Revista Jurídica**, v. 1, n. 34, p. 270-288, 2014.