

AÇÃO CIVIL PÚBLICA SOBRE ÁREA DE RESERVA LEGAL: (DES) NECESSIDADE DO SEU REGISTRO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL

CIVIL ACTION PUBLIC ON AREA OF LEGAL NATURE RESERVES: (NO) NEED OF ITS REGISTRY IN THE PROPERTY RECORD

Carlos José Cordeiro *

RESUMO: Objetiva-se posicionar-se acerca da (des)necessidade do registro do ajuizamento da ação civil pública na matrícula do imóvel objeto da demanda em que se pretende a obrigação de instituir área de reserva legal, valendo-se, para tanto, da adoção do método hipotético dedutivo, combinado com a realização de pesquisa teórica e documental. Por reserva legal, entende-se a área do terreno rural que não pode sofrer intervenção humana no sentido de desmatamento da flora e exploração dos seus recursos. Sua instituição e consequente registro junto ao Cadastro Ambiental Rural constituem obrigação *propter rem*, haja vista acompanhar a coisa e se prender ao titular do direito real, devendo ser obedecida ainda que não mais existam florestas ou outra espécie de cobertura vegetal no imóvel, o que exterioriza, assim, ser sua instituição requisito obrigatório para o regular registro do imóvel, restando impossibilitada qualquer alegação quanto ao seu desconhecimento, pois adere-se à titularidade do bem, transmitindo-se aos novos proprietários, podendo lhes ser imputada independentemente da atuação destes. **Palavras-chave:** Obrigação *propter rem*. Área de reserva legal. Ação civil pública. Registro do ajuizamento ação.

ABSTRACT: It is aimed to show our position on the (no) need of the civil action filing the record in property, subject of the registration of the demand that is intended to be obliged to institute legal nature reserve area, making use, therefore, of the adoption of hypothetical deductive method, combined with the execution of theoretical and documentary research. Legal Nature Reserve is understood as the area of rural land that can not suffer human intervention by deforestation and exploitation of its resources. Its institution and subsequent registration with the Rural Environmental Registry is an *propter rem* obligation, given the

* Doutor e mestre em Direito das Relações Sociais pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP). Professor dos cursos de Graduação e Pós-Graduação em Direito da Universidade Federal de Uberlândia (UFU). Juiz de Direito do Estado de Minas Gerais (TJMG). Uberlândia – Minas Gerais – Brasil.

tracking of it and the attachment to the holder of real right. It must be obeyed even that forests or other type of vegetation no longer exist in the property, which thus externalizes its institution being a mandatory requirement for regular registration of the property, making it impossible to any claim of its ignorance, because it clings to the ownership of the property, passing to new owners, they being able to be charged regardless of their proceeding.

Keywords: Propter rem obligation. The legal nature reserve. Public civil action. Record of filing action.

SUMÁRIO: 1 INTRODUÇÃO; 2 ASPECTOS CONCEITUAIS DOS DIREITOS SUBJETIVOS PATRIMONIAIS E SEUS INSTITUTOS AFINS; 3 CONCEITO E NATUREZA JURÍDICA DE RESERVA LEGAL; 4 DO REGISTRO DO AJUIZAMENTO DE AÇÃO CIVIL PÚBLICA NA MATRÍCULA DO IMÓVEL OBJETO DA DEMANDA EM QUE SE PRETENDE A OBRIGAÇÃO DE FAZER (INSTITUIR) ÁREA DE RESERVA LEGAL; 4.1 FUNDAMENTOS DA PRETENSÃO DE REGISTRO DO AJUIZAMENTO DE AÇÃO CIVIL PÚBLICA NA MATRÍCULA DO IMÓVEL RURAL; 4.2 DA DESNECESSIDADE DO REGISTRO; 5 CONCLUSÃO; REFERÊNCIAS.

1 INTRODUÇÃO

O presente estudo tem por objetivo construir fundamentos teóricos e práticos aptos a justificar a desnecessidade do registro do ajuizamento da ação civil pública na matrícula do imóvel objeto da demanda em que se pretende a obrigação de instituir área de reserva legal.

Deveras, por reserva legal, entende-se, conceitualmente, aquela determinada área do terreno rural que não pode sofrer intervenção humana no sentido de desmatamento da flora e exploração dos seus recursos. Por decorrência, trata-se de instituto jurídico de limitação dos direitos de propriedade, em prol da concretização da sua função social, de importância essencial para a efetivação dos preceitos consagrados no art. 225, *caput*, da Constituição Federal de 1988. Logo, deve ser imposta a toda e qualquer propriedade rural, ainda que inexistia vegetação nativa, uma vez que é dever do proprietário promover a recuperação da área devastada.

Nesse contexto, tem-se que o registro da reserva legal configura-se como dever do proprietário ou adquirente de imóvel rural, nos termos do art.

12 da Lei nº 12.651/2012, sem embargo da existência de florestas ou outras formas de vegetação nativa na gleba. Assim, conforme será demonstrado, sua instituição constitui espécie de obrigação *propter rem*, destinada a qualquer proprietário de terra rural, mesmo que não tenha sido o responsável pelo desmatamento da área gravada pela reserva legal.

Diante da importância da instituição da área de reserva legal, o Ministério Público, valendo-se de sua função institucional de promoção de ação civil pública para a proteção do meio ambiente (art. 129, inciso III, da Constituição Federal), tem proposto referida demanda judicial com o objetivo de condenar o proprietário do imóvel rural à obrigação de fazer consistente na instituição da área de reserva legal, formulando, em sede liminar, o pedido de inscrição da propositura de tal ação na matrícula do imóvel objeto da lide.

Surge, assim, a problemática orientadora do presente estudo: é necessário o registro do ajuizamento da ação civil pública na matrícula do imóvel objeto da demanda em que se pretende a obrigação de instituir área de reserva legal?

Para alcançar resposta satisfatória à referida indagação, faz-se necessária a adoção do método hipotético dedutivo, combinado com a realização de pesquisa teórica e documental, responsáveis por permitir a adequada visualização do conceito e da natureza jurídica do instituto da reserva legal, à luz da legislação constitucional e infraconstitucional.

Diante disso, verificar-se-á que o indeferimento do pedido de registro do ajuizamento da ação civil pública na matrícula do imóvel rural constitui a decisão mais acertada, tendo em vista que, além de a instituição de reserva legal não se enquadrar na hipótese do art. 167, inciso I, “21”, da Lei nº 6.015/1973 – que disciplina apenas o registro das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis –, se tem que, por ser espécie de obrigação *propter rem*, o dever de instituição da área de reserva legal consiste em consequência imediata de preceito legal, pelo que é desnecessária qualquer menção, junto à matrícula do imóvel, da existência de ação na qual se busque o cumprimento do dever legal, na medida em que a ausência de seu

registro no Cadastro Ambiental Rural, por si só, já exterioriza o descumprimento da determinação legal.

2 ASPECTOS CONCEITUAIS DOS DIREITOS SUBJETIVOS PATRIMONIAIS E SEUS INSTITUTOS AFINS

Toda relação jurídica pressupõe a existência de direitos subjetivos contrapostos a deveres jurídicos recíprocos, motivo pelo qual sua estrutura orgânica comporta dois sujeitos, um objeto e um vínculo jurídico. Tradicionalmente, os direitos subjetivos patrimoniais são divididos em dois grandes grupos, que diferem quanto à composição de sua estrutura orgânica: direito obrigacional (pessoal) e direito real.

Por direito obrigacional, entende-se aquele derivado de relação jurídica de crédito e débito entre pessoas determinadas (ou determináveis), na qual o devedor obriga-se perante o credor a adimplir uma prestação de dar, fazer ou não fazer alguma coisa¹. Assim, como sujeitos da relação obrigacional, **têm-se o credor (sujeito ativo) e o devedor (sujeito passivo); como objeto, tem-se a prestação; como vínculo, tem-se a possibilidade de** o sujeito ativo poder exigir do sujeito passivo a prestação.

Já por direito real, entende-se o poder jurídico, direto e imediato, do titular sobre a coisa, com exclusividade e contra todos. Exterioriza-se como sendo situação de subordinação da coisa ao seu titular, não havendo que se falar, portanto, em relação jurídica entre sujeito e coisa, mas, sim, direito de dominação ou de poder, do qual decorrem as faculdades de usar, gozar e dispor, além do direito de reaver a coisa do poder de qualquer pessoa que injustamente a possua ou detenha. Logo, verifica-se que o sujeito ativo do direito real é determinado – o titular do direito –, mas o sujeito passivo é indeterminável, pois se refere a toda a sociedade – direito *erga omnes* –, a qual

1 Segundo Gonçalves (2014, p. 14), “pode-se dizer que o direito das obrigações consiste num complexo de normas que regem relações jurídicas de ordem patrimonial, que têm por objeto prestações de um sujeito em proveito do outro. Disciplina as relações jurídicas de natureza pessoal, visto que seu conteúdo é a prestação patrimonial, ou seja, a ação ou omissão do devedor tendo em vista o interesse do credor, que, por sua vez, tem o direito de exigir o seu cumprimento, podendo, para tanto, movimentar a máquina judiciária, se necessário”.

é imputado o dever negativo de não prejudicar o titular do direito real. Já seu objeto diz respeito à coisa sobre a qual se exercitam as situações jurídicas de poder e domínio; quanto ao vínculo, este se refere à inflexão imediata do sujeito passivo sobre a coisa.

Em face dessas delimitações conceituais, outras distinções entre direitos obrigacionais e reais destacam-se: aqueles são transitórios, pois se extinguem pelo cumprimento ou por outros meios extintivos da obrigação, enquanto estes são perpétuos, pois se conservam até que se constitua situação contrária em proveito de outro titular (usucapião, desapropriação etc.); aqueles são ilimitados, pois, devido à autonomia da vontade, têm-se infinitas modalidades de contratos inominados (*numerus apertus*), enquanto estes são *numerus clausus*, ou seja, não podem ser objeto de livre convenção, por estarem limitados às espécies previstas em lei; quando violado o direito obrigacional, a ação é dirigida apenas em desfavor de quem figura na relação jurídica como sujeito passivo – devedor –, enquanto, havendo violação de direito real, a ação é dirigida contra quem quer que detenha a coisa.

Apesar das diferenças existentes entre direito obrigacional e direito real, verifica-se que, em algumas situações, há a vinculação dessas duas modalidades, constituindo figuras híbridas, quais sejam: obrigação *propter rem*², obrigação com eficácia real e ônus real.

Por obrigação *propter rem*, entende-se aquela vinculada à titularidade do bem, isto é, a mera titularidade de um direito real importará na assunção de obrigações desvinculadas de qualquer manifestação da vontade do sujeito. Logo, configura-se como uma obrigação acessória mista, haja vista que engloba aspectos de direito real e de direito pessoal (obrigacional). Com efeito, tem por característica intrínseca ser acessória a uma relação jurídica real ou se objetivar de uma prestação devida ao titular do direito real, nessa qualidade (*ambulat cum domino*). Nesse contexto, o equívoco daqueles que pretendem definir a obrigação *propter rem* como pessoal é o mesmo dos que lhe negam a existência, absorvendo-a na real. Ela é uma obrigação de caráter misto,

2 A terminologia “*propter rem*” explica bem o conteúdo dessa obrigação: *propter*, como preposição, quer dizer “em razão de”, “em vista de”. A preposição *ob* significa “diante de”, “por causa de”. Trata-se, pois, de uma obrigação relacionada à coisa.

pelo fato de ter a *obligatio in personam* objeto consistente em uma prestação específica e de a *obligatio in re* estar sempre incrustada no direito real.

Nesse passo, a obrigação *propter rem* é aquela que recai sobre determinada pessoa, por ser esta titular de direito real³. Por isso, também é chamada obrigação ambulatorial, haja vista que, por estar ligada ao direito real, se transfere conjuntamente à titularidade desse direito. Ressalte-se, ainda, que a obrigação *propter rem*, apesar de estar obrigatoriamente ligada ao direito real, com este não se confunde, pois é concebida como *ius ad rem* (direitos por causa da coisa), enquanto o direito real representa *ius in re* (direito sobre a coisa)⁴.

Por sua vez, no que se refere à obrigação com eficácia real, verifica-se a presença de uma relação jurídica obrigacional (relação de crédito e débito), à qual, por força de lei, é acrescida dimensão de direito real. Assim, obrigações com eficácia real são as que, sem perder seu caráter de direito a uma prestação, se transmitem e são oponíveis a terceiro que venha a adquirir direito sobre determinado bem⁵.

Já quanto ao ônus real, tem-se que consiste em obrigação que limita o uso e gozo do direito de propriedade, por aderir e acompanhar a coisa, constituindo, pois, gravame ou direito oponível *erga omnes*. Para sua

3 Segundo Farias e Rosenvald (2009, p. 21), “trata-se de obrigações em que a pessoa do credor ou do devedor individualiza-se não em razão de um ato de autonomia privada, mas em função da titularidade de um direito real”.

4 São vários os exemplos de obrigações *propter rem*, dentre os quais se destacam: a obrigação do condômino em concorrer, na proporção de sua parte, para as despesas de conservação ou divisão da coisa (art. 315 do Código Civil); as obrigações atinentes ao direito de vizinhança; a obrigação de cunho negativo de proibição, na servidão, na qual o dono do prédio serviente não pode embarçar o uso legítimo da servidão (art. 1383 do Código Civil); a obrigação que tem o proprietário de coisas incorporadas ao patrimônio histórico e artístico nacional de não destruir ou realizar obras que modifique sua aparência.

5 Como exemplo de obrigação com eficácia real, tem-se a obrigação estabelecida no art. 8º, *caput*, da Lei nº 8.245/1991, segundo o qual a locação pode ser oposta ao adquirente do imóvel locado, se for por prazo determinado, o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel. Outrossim, o art. 27 c/c art. 33 da Lei nº 8.245/1991 apresenta outro exemplo de obrigação com eficácia real, uma vez que disciplina o direito de preferência do locatário sobre o imóvel locado, no caso de venda, promessa de venda, cessão de direitos do bem ou mesmo dação em pagamento pelo locador. No caso desse direito de preferência, se preterido, enseja para o locatário um direito real, desde que observados os requisitos legais, que lhe possibilitará haver o imóvel, ou então, exclusivamente, um direito pessoal, que lhe permitirá, se for o caso, formular pedido de perdas e danos (BRASIL, 1991).

caracterização, é necessário que o titular da coisa seja o sujeito passivo de uma obrigação – o devedor – e, devido ao débito existente, utilize a coisa para assegurar seu adimplemento⁶.

Em face de todas essas delimitações conceituais aqui expostas, torna-se possível definir a natureza jurídica da reserva legal e, principalmente, responder ao problema levantado neste estudo, qual seja, a necessidade ou não de registro do ajuizamento da ação civil pública na matrícula do imóvel objeto da demanda em que se pretende a obrigação de fazer (instituir) área de reserva legal.

3 CONCEITO E NATUREZA JURÍDICA DE RESERVA LEGAL

Nos termos do art. 3º, inciso III, do Código Florestal em vigor (Lei nº 12.651/2012), reserva legal corresponde à:

Área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, delimitada nos termos do art. 12, com a função de assegurar o uso econômico de modo sustentável dos recursos naturais do imóvel rural, auxiliar a conservação e a reabilitação dos processos ecológicos e promover a conservação da biodiversidade, bem como o abrigo e a proteção de fauna silvestre e da flora nativa (BRASIL, 2012).

Nesse passo, por reserva legal, entende-se, conceitualmente, aquela determinada área do terreno rural que não pode sofrer intervenção humana no sentido de desmatamento da flora e exploração dos seus recursos. Por isso, trata-se de instituto jurídico de limitação dos direitos de propriedade⁷ – e, portanto, de concretização da função social da propriedade –, de importância essencial para a efetivação dos preceitos consagrados no art.

6 Como exemplo de ônus real, tem-se a renda constituída sobre imóvel (art. 803 e seguintes do Código Civil) (BRASIL, CC, 2002).

7 Nesse sentido, afirma Figueiredo (2010, p. 234), *in verbis*: “A reserva legal constitui restrição parcial à modificabilidade da propriedade e também restrição à faculdade de sua fruição, na medida em que o proprietário não pode dar ao imóvel o uso que bem entender”.

225, *caput*, da Constituição Federal de 1988, *in verbis*: “Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações” (BRASIL, 1988)⁸.

Ressalte-se que reserva legal não constitui apenas reserva de floresta, mas, principalmente, reserva de vegetação da região, motivo pelo qual deve ser composta pela vegetação representativa do ambiente natural da região – por exemplo, se a região é de cerrado, a reserva deve ser de cerrado; se de caatinga, deve ser de caatinga; e assim por adiante. Ademais, tal limitação de área deve ser imposta a toda e qualquer propriedade rural, ainda que inexistam vegetação nativa, uma vez que é dever do proprietário promover a recuperação da área devastada.

Entre as características do instituto da reserva legal, destacam-se: inalterabilidade relativa da destinação; regime de manejo florestal sustentável; gratuidade da constituição; averbação da reserva legal no Cadastro Ambiental Rural; medição e demarcação da área; isenção de imposto territorial rural sobre a área de reserva legal.

A dimensão da área de reserva legal a ser delimitada em cada propriedade rural encontra-se estabelecida no art. 12, *caput* e incisos, do Código Florestal, *in verbis*:

Art. 12. Todo imóvel rural deve manter área com cobertura de vegetação nativa, a título de Reserva Legal, sem prejuízo da aplicação das normas sobre as Áreas de Preservação Permanente, observados os seguintes percentuais mínimos

8 Nesse sentido, afirma Machado (2007, p. 755), *in verbis*: “A Reserva Legal Florestal tem sua razão de ser na virtude da prudência, que deve conduzir o Brasil a ter um estoque vegetal para conservar a biodiversidade. Cumpre, além disso, o princípio constitucional do direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado para as presentes e futuras gerações. Importa dizer que cada proprietário não conserva uma parte de sua propriedade com florestas somente no interesse da sociedade ou de seus vizinhos, mas primeiramente no seu próprio interesse. O proprietário de uma Reserva olha para seu imóvel como um investimento de curto, médio e longo prazos. A Reserva Legal Florestal deve ser adequada à tripla função da propriedade: econômica, social e ambiental. Usa-se menos a propriedade, para usar-se sempre. A existência de uma Reserva Florestal, mais do que uma imposição legal, é um ato de amor a si mesmo e a seus descendentes”.

em relação à área do imóvel, excetuados os casos previstos no art. 68 desta Lei:

I - localizado na Amazônia Legal:

- a) 80% (oitenta por cento), no imóvel situado em área de florestas;
- b) 35% (trinta e cinco por cento), no imóvel situado em área de cerrado;
- c) 20% (vinte por cento), no imóvel situado em área de campos gerais;

II - localizado nas demais regiões do País: 20% (vinte por cento) (BRASIL, 2012).

Quanto à impossibilidade de supressão⁹ da área de reserva legal, dispõe o §3º do mesmo art. 12, *in verbis*:

Após a implantação do CAR, a supressão de novas áreas de floresta ou outras formas de vegetação nativa apenas será autorizada pelo órgão ambiental estadual integrante do Sisnama se o imóvel estiver inserido no mencionado cadastro, ressalvado o previsto no art. 30 (BRASIL, 2012).

Ademais, ressalta-se que o Código Florestal revogado (Lei nº 4.771/1965) previa a obrigatoriedade de averbação da reserva legal junto à matrícula do imóvel rural, em seu art. 16, § 8º, *in verbis*:

A área de reserva legal deve ser averbada à margem da inscrição de matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente, sendo vedada a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, de desmembramento ou de retificação da área, com as exceções previstas neste Código (BRASIL, 1965).

9 No que se refere à impossibilidade de supressão da área de reserva legal, interessante é a hipótese levantada por Figueiredo (2010, p. 234), *in verbis*: “A ampliação do perímetro urbano que passe a abranger estes espaços territoriais especialmente protegidos não tem o condão de desafetá-los. Mesmo que lei municipal específica cuidasse deste tema, seus efeitos seriam írritos, já que a proteção decorre de lei federal”.

Já o Código Florestal vigente, em seu art. 18, mantém a necessidade de registro da área de reserva legal, porém doravante junto ao órgão ambiental competente, por meio da inscrição no Cadastro Ambiental Rural¹⁰, nos seguintes termos:

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.

§1º A inscrição da Reserva Legal no CAR será feita mediante a apresentação de planta e memorial descritivo, contendo a indicação das coordenadas geográficas com pelo menos um ponto de amarração, conforme ato do Chefe do Poder Executivo.

§2º Na posse, a área de Reserva Legal é assegurada por termo de compromisso firmado pelo possuidor com o órgão competente do Sisnama, com força de título executivo extrajudicial, que explicita, no mínimo, a localização da área de Reserva Legal e as obrigações assumidas pelo possuidor por força do previsto nesta Lei.

§3º A transferência da posse implica a sub-rogação das obrigações assumidas no termo de compromisso de que trata o § 2º.

§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 (BRASIL, 2012).

Destarte, verifica-se que a averbação da reserva legal junto ao Cadastro Ambiental Rural constitui consequência imediata do preceito normativo,

10 Entrementes, inexistindo o Cadastro Ambiental Rural, permanece a obrigatoriedade de averbação da área de reserva legal junto à matrícula do imóvel, conforme entendimento do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, *in verbis*: “[...]. Enquanto não implementado o denominado Cadastro Ambiental Rural – CAR a que se refere a Lei nº 12.651/2012, assim como a respectiva inscrição no órgão ambiental estadual competente pelo proprietário de imóvel rural, ele está obrigado a averbar a reserva legal na serventia imobiliária” (MINAS GERAIS, 2013a).

situando-se entre as medidas necessárias à proteção do meio ambiente, previstas tanto no texto constitucional quanto no Código Florestal. Em vista disso, tem-se que a instituição de reserva legal e sua consequente averbação junto ao Cadastro Ambiental Rural consiste em dever de cunho real, que acompanha a coisa e se prende ao titular do direito real, devendo ser obedecido ainda que não mais existam florestas ou outra espécie de cobertura vegetal¹¹, haja vista que, nessa eventual hipótese, há de ser recomposta ou regenerada naturalmente, pois o direito de propriedade constitucionalmente assegurado só existe enquanto respeitada sua função socioambiental.

Assim, a instituição de reserva legal trata-se de obrigação *propter rem*, destinada a qualquer proprietário de terra rural, mesmo que não tenha sido o responsável pelo desmatamento da área gravada pela reserva legal, entendimento consagrado na jurisprudência pátria:

ADMINISTRATIVO. MEIO AMBIENTE. ÁREA DE RESERVA LEGAL EM PROPRIEDADES RURAIS: DEMARCAÇÃO, AVERBAÇÃO E RESTAURAÇÃO. LIMITAÇÃO ADMINISTRATIVA. OBRIGAÇÃO EX LEGE E PROPTER REM, IMEDIATAMENTE EXIGÍVEL DO PROPRIETÁRIO ATUAL. 1. Em nosso sistema normativo (Código Florestal - Lei 4.771/65, art. 16 e parágrafos; Lei 8.171/91, art. 99), a obrigação de demarcar, averbar e restaurar a área de reserva legal nas propriedades rurais constitui (a) limitação administrativa ao uso da propriedade privada destinada a tutelar o meio ambiente, que deve ser defendido e preservado 'para as presentes e futuras gerações' (CF, art. 225). Por ter como fonte a própria lei e por incidir sobre as propriedades em si, (b) configura dever jurídico (obrigação *ex lege*) que se transfere automaticamente com a transferência do domínio (obrigação *propter rem*), podendo, em consequência, ser imediatamente exigível do proprietário atual, independentemente de qualquer indagação a respeito de boa-fé do adquirente ou de outro nexo causal que não o que se estabelece pela titularidade do domínio. 2. O percentual de reserva legal de que trata o art. 16 da Lei 4.771/65 (Código Florestal) é

11 Nesse sentido decidiu o Tribunal de Justiça de São Paulo, na vigência do Código Florestal revogado, quando do julgamento da Apelação nº 0006833-51.2009.8.26.0153.

calculado levando em consideração a totalidade da área rural.
3. Recurso parcialmente conhecido e, nessa parte, improvido
(BRASIL, 2010).

Nesse sentido, também, é o disposto no art. 99 da Lei nº 8.171/1991 – que trata da política agrícola –, *in verbis*:

Art. 99. A partir do ano seguinte ao de promulgação desta lei, obriga-se o proprietário rural, quando for o caso, a recompor em sua propriedade a Reserva Florestal Legal, prevista na Lei nº 4.771, de 1965, com a nova redação dada pela Lei nº 7.803, de 1989, mediante o plantio, em cada ano, de pelo menos um trinta avos da área total para complementar a referida Reserva Florestal Legal (RFL).

§1º (Vetado).

§2º O reflorestamento de que trata o *caput* deste artigo será efetuado mediante normas que serão aprovadas pelo órgão gestor da matéria (BRASIL, 1991).

Ressalta-se que o artigo transcrito, ao tratar da recomposição da área pelo proprietário, independentemente de ter sido ele ou não o causador do dano, concedeu aos proprietários rurais prazo extenso para sua consecução – nada menos que 30 anos (1/30 por ano) –, motivo pelo qual se tem por impossibilitada a afirmação de que referido dispositivo somente aplicar-se-ia àquelas áreas que já detinham a reserva legal e foram desmatadas, mesmo porque sempre foi ilícito e sujeito à reparação civil tal desmatamento.

Portanto, em “se tratando de reserva florestal, com limitação imposta por lei, o novo proprietário, ao adquirir a área assume o ônus de manter a preservação, tornando-se responsável pela reposição, mesmo que não tenha contribuído para devastá-la” (BRASIL, STJ, 2002), o que vem a confirmar sua natureza jurídica de obrigação *propter rem*. Aliás, destaca-se, ainda, que o art. 66 do Código Florestal é expresso em exigir do proprietário ou possuidor de imóvel rural a recomposição, a permissão de regeneração natural e/ou a compensação da reserva legal da gleba, na hipótese de que a área objeto de proteção legal tenha, *in concreto*, extensão inferior ao estabelecido no art. 12.

Dessa forma, constata-se que a exigência de registro da área de reserva legal junto ao Cadastro Ambiental Rural não tem o sentido de tão somente proteger determinadas percentagens florestais ou de outras formas de vegetação existentes, muito menos é cabível apenas quando há exploração de tais áreas, mas, do mesmo modo ou talvez preponderantemente, visa a restaurar ou recuperar as formas de vegetação nativa, atendendo, pois, aos mínimos percentuais exigidos pelo Código Florestal. O registro da reserva legal configura-se, portanto, como dever do proprietário ou adquirente de imóvel rural, nos termos do art. 12 da Lei nº 12.651/2012, sem embargo da existência de florestas ou outras formas de vegetação nativa na gleba¹².

Com efeito, importa destacar que a interpretação ora defendida é a que melhor se harmoniza com importantes preceitos consagrados constitucionalmente, notadamente o da função social e ambiental da propriedade rural (art. 186, inciso II, da Carta Magna), bem como o da imposição ao poder público e à coletividade do dever de proteger e preservar o meio ambiente para as presentes e futuras gerações (art. 225, *caput*, da Constituição). Consequentemente, a efetivação da reserva legal contribui para a conservação e a recuperação da vegetação e do solo, para o controle da erosão e do assoreamento dos cursos d'água e dos mananciais, para a reabilitação dos processos ecológicos, a conservação e recuperação da biodiversidade e o abrigo e proteção da fauna e flora nativas, aumentando, dessa forma, a qualidade do meio ambiente.

12 Nesse sentido já decidiu o Superior Tribunal de Justiça, na vigência do Código Florestal revogado, em que havia a previsão da averbação da área de reserva legal na matrícula do imóvel (BRASIL, 2008).

4 REGISTRO DO AJUIZAMENTO DE AÇÃO CIVIL PÚBLICA NA MATRÍCULA DO IMÓVEL OBJETO DA DEMANDA EM QUE SE PRETENDE A OBRIGAÇÃO DE FAZER (INSTITUIR) ÁREA DE RESERVA LEGAL

4.1 FUNDAMENTOS DA PRETENSÃO DE REGISTRO DO AJUIZAMENTO DE AÇÃO CIVIL PÚBLICA NA MATRÍCULA DO IMÓVEL RURAL

A Lei nº 7.347/1985 instituiu a ação civil pública para a defesa de interesses difusos e coletivos – entre os quais se encontram os de natureza ambiental (art. 1º, inciso I) –, atribuindo sua iniciativa a diversos colegitimados, sendo um deles o Ministério Público (art. 5º, inciso I), ao qual também foi conferida a atribuição de promover atos investigatórios de caráter pré-processual, por meio da instauração de inquérito civil (art. 8º, § 1º). Por sua vez, a Constituição Federal de 1988 manteve a legitimidade ativa do Ministério Público para propositura da ação civil pública, inclusive concernente a danos ambientais, ao preceituar, em seu art. 129, inciso III, *in verbis*: “São funções institucionais do Ministério Público: [...] III- promover o inquérito civil e a ação civil pública, para a proteção do patrimônio público e social, do meio ambiente e de outros interesses difusos e coletivos” (BRASIL, 1988). Verifica-se, assim, que o Ministério Público detém a atribuição de apurar a ocorrência de descumprimento da legislação ambiental, em que se inclui o desrespeito à norma que obriga a averbação da área de reserva legal junto ao Cadastro Ambiental Rural.

Com efeito, tem-se observado, na prática forense, que o Ministério Público, valendo-se de sua atribuição constitucional, ao propor ação civil pública com o objetivo de condenar o proprietário do imóvel rural à obrigação de fazer consistente na instituição da área de reserva legal, formula, em sede liminar, o pedido de inscrição da propositura de referida ação na matrícula do imóvel objeto da lide. Para tanto, o *Parquet* assevera que a obrigação de averbar a área de reserva legal à margem da matrícula do imóvel – o que, atualmente, consiste na obrigação de registro junto ao Cadastro Ambiental

Rural – é do seu proprietário, ou seja, trata-se de uma obrigação *propter rem*; por isso, é necessário que a ação então ajuizada seja inscrita no registro do imóvel, por força do art. 167, inciso I, “21”, da Lei nº 6.015/1973, que preceitua que no Registro de Imóveis, além da matrícula, seja feito o registro das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis. Diante disso, tratando-se a ação civil pública de imposição de cumprimento de obrigação *propter rem*, adquire ela, apenas nesse aspecto, a natureza de ação real sobre imóvel, uma vez que tais obrigações são subjetivamente reais.

Ademais, o Ministério Público sustenta que, mesmo que não se reconheça o caráter real da ação em que se exige o cumprimento de obrigação *propter rem* – o que afasta a incidência do art. 167, inciso I, “21”, da Lei nº 6.015/1973 –, não se pode olvidar que o rol de hipóteses de registro previsto no art. 167 da mesma lei não é taxativo, mas, sim, exemplificativo, razão pela qual podem existir outras causas de registro na matrícula do imóvel, entre as quais se destaca o registro da propositura da ação civil pública em que se busca instituir área de reserva legal. Além disso, a averbação na matrícula do imóvel da existência da ação civil pública ajuizada mostra-se necessária para que eventuais terceiros interessados na aquisição do imóvel tenham conhecimento da situação judicial na qual o bem está envolvido, até porque, sendo a demanda, ao final, julgada procedente, a obrigação de instituir a área de reserva legal – obrigação *propter rem* –, bem como a obrigação de reparação dos danos ambientais – também dotada do caráter *propter rem* –, seguirá com o imóvel, independentemente de o novo proprietário ter sido ou não o causador do dano.

4.2 DESNECESSIDADE DO REGISTRO

Conforme será demonstrado, apesar dos argumentos levantados para justificar o pedido liminar de registro do ajuizamento da ação civil pública na matrícula do imóvel rural objeto da demanda, sobre o qual se pretende instituir área de reserva legal, verifica-se que eles foram construídos sob fundamentos equivocados e sem embasamento legal, motivo pelo qual se tem por impossibilitado seu deferimento.

Em primeiro lugar, deve-se deixar indene de dúvidas o fato de a obrigação ambiental – e, por decorrência, a obrigação de instituir área de reserva legal – ser definida como obrigação *propter rem*¹³. De fato, caracteriza-se por ser uma obrigação acessória mista, que se fundamenta no direito de propriedade, exigindo do seu titular o cumprimento de uma prestação, que independe de sua manifestação de vontade para existir, e persegue o bem quando de sua transferência¹⁴. Não configura, destarte, obrigação real, pois a obrigação *propter rem* situa-se entre os direitos reais e os direitos pessoais, assimilando características de ambos. É obrigação em que a pessoa do credor ou do devedor individualiza-se não em razão de um ato de autonomia privada, mas em função da titularidade de um direito real. Ela advém de um direito real, mas não se confunde com este.

Somado a isso, tem-se que os direitos reais caracterizam-se, no ordenamento jurídico brasileiro, por serem *numerus clausus*, isto é, estão previstos taxativamente, não permitindo a criação de novas modalidades pela autonomia privada. Logo, não pode qualquer direito real ser reconhecido juridicamente se não há prévia norma que sobre ele faça previsão, pois os direitos reais destinam-se a operar contra toda a coletividade. Com efeito, com relação à possível necessidade de registro do ajuizamento da ação civil pública na matrícula do imóvel objeto da demanda em que se pretende instituir área de reserva legal, alega-se a incidência do art. 167, inciso I, “21”,

13 Nesse sentido é o posicionamento adotado pelo Superior Tribunal de Justiça, conforme afirmado no seguinte acórdão, *in verbis*: “PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. DANOS AMBIENTAIS. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. RESPONSABILIDADE DO ADQUIRENTE. TERRAS RURAIS. RECOMPOSIÇÃO. MATAS. INCIDENTE DE UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA. ART. 476 DO CPC. FACULDADE DO ÓRGÃO JULGADOR. 2. A obrigação de reparação dos danos ambientais é *propter rem*, por isso que a Lei 8.171/91 vigora para todos os proprietários rurais, ainda que não sejam eles os responsáveis por eventuais desmatamentos anteriores, máxime porque a referida norma referendou o próprio Código Florestal (Lei 4.771/65) que estabelecia uma limitação administrativa às propriedades rurais, obrigando os seus proprietários a instituírem áreas de reservas legais, de no mínimo 20% de cada propriedade, em prol do interesse coletivo. Precedente do STJ: RESP 343.741/PR, Relator Ministro Franciulli Netto, DJ de 07.10.2002” (BRASIL, 2007, grifo nosso).

14 Segundo Mazzilli (2007, p. 157), “em face do caráter objetivo e *propter rem* da responsabilidade decorrente de danos ambientais, o sucessor responde pelos danos causados à coisa alienada, até porque, em caso contrário, bastaria ao poluidor alienar o bem por ele deteriorado, e o dano cível ficaria sem possibilidade de restauração direta”.

da Lei nº 6.015/1973, o qual prevê, *in verbis*: “Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos. I - o registro: [...] 21) das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis” (BRASIL, 1973).

Verifica-se, portanto, a permissão do registro das ações de natureza real ou pessoal reipersecutória no registro do imóvel, a fim de possibilitar o conhecimento de terceiros sobre a existência da ação, inviabilizando, por conseguinte, a alegação, por parte do possível adquirente do imóvel, de que não pode sofrer os efeitos da referida ação, por ser terceiro de boa-fé.

Por ações reais, entendem-se todas que possuam a finalidade de defender, assegurar a propriedade ou um direito que a garanta. Visam, pois, a tutelar um direito real, competindo sua promoção àquele que é o titular do direito real contra quem não o quer reconhecer, detendo injustamente a coisa sobre a qual recai aquele direito. Como exemplos, destacam-se **a ação reivindicatória, a ação de usucapião, a ação de manutenção ou de reintegração de posse etc. Dessa forma, a ação real sempre terá por objeto coisa ou algum direito real sobre imóvel.** Em vista disso, como já afirmado, a obrigação de instituir reserva legal consiste em obrigação *propter rem* e não direito real. Logo, não é acobertada pelo art. 167, inciso I, “21”, da Lei nº 6.015/1973, no que se refere ao registro das citações de ações reais.

Já quanto às ações pessoais reipersecutórias, tem-se que recebem referida designação porque, embora oriundas de relação de direito pessoal, têm por finalidade a aquisição de um direito real ou o esclarecimento de dúvidas sobre uma coisa. Assim, referidas ações têm por fundamento uma relação obrigacional – originária de negócio jurídico, de declaração unilateral da vontade ou de ato ilícito –, na qual o credor visa a obter o domínio de um bem em consequência da obrigação assumida pelo devedor. Destarte, como a obrigação de instituir reserva legal é caracterizada por ser *propter rem*, decorre do direito real de propriedade e não de direito pessoal (obrigacional), não sendo a ação civil pública, assim, ação pessoal reipersecutória. Portanto, não cabe invocar o art. 167, inciso I, “21”, da Lei nº 6.015/1973, para justificar o pedido de registro do ajuizamento da ação civil pública na matrícula do imóvel rural.

Por sua vez, quanto ao argumento de que o rol de hipóteses de registro previsto no art. 167 da Lei nº 6.015/1973 não é taxativo, o que, portanto, torna possível a existência de outras causas de registro junto à matrícula do imóvel, verifica-se a necessidade de se fazer interpretação sistêmica da referida lei. Com efeito, a enumeração constante no art. 167, inciso I, da referida lei caracteriza-se por ser exemplificativa, haja vista não esgotar todos os registros possíveis, existindo, inclusive, outros textos legais que disciplinam diversas hipóteses de registro junto à matrícula de imóveis¹⁵. Logo, não há qualquer impedimento para que registros outros, além dos listados nesse artigo, sejam realizados quando previstos em outras leis.

Todavia, as hipóteses de registro junto à matrícula de imóvel encontram-se limitadas pela regra geral do art. 172 da Lei nº 6.015/1973, o qual preceitua, *in verbis*:

No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, ‘inter vivos’ ou ‘mortis causa’ quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.

As hipóteses do art. 167, inciso I, da Lei nº 6.015/1973 – e outras previstas em legislações esparsas – interpenetram-se nos fins enunciados no art. 172, não comportando enquadramento isolado. Logo, considerando

15 Exemplificando a existência de outras hipóteses de registro, que possuem previsão legal, assinala Ceneviva (2008, p. 365-366, grifo do autor), *in verbis*: “A renúncia (CC/02, art. 1.275, II, e seu parágrafo único), embora objeto de disposição expressa vinda do CC/16 (art. 589, parágrafo único), não é incluída; também a perpetuidade de florestas, de que cuidou a Lei nº 9.985/00, em seu art. 21. Incompleta a relação, não atende ao fim a que se destinaria a pormenorização casuística: distinguir com clareza os atos registráveis dos averbáveis. A Lei n. 6.404/76 (Lei das Sociedades Anônimas) reiterou, em plena vigência da Lei n. 6.015, a nomenclatura anterior, dispondo que nenhuma emissão de debêntures será feita sem a *inscrição* da escritura de emissão no registro de imóveis do lugar da sede da companhia; em seu art. 98, §2º, menciona *transcrição*. A nomenclatura constante da legislação esparsa, anterior à vigência da LRP, deve ser ajustada, pelo intérprete, ao art. 168. A que conste de legislação posterior será interpretada de maneira a permitir o registro, adaptando-se a respectiva nomenclatura ao enunciado da lei geral, que é esta, ora examinada”.

que esse dispositivo prevê a realização de registro de direitos reais sobre imóveis para sua constituição, transferência e extinção ou para sua eficácia em relação a terceiros, bem como para assegurar sua disponibilidade, verifica-se ser inapropriado o pedido de registro do ajuizamento da ação civil pública em que se pretende a instituição de área de reserva legal, pois, nesse caso, o objeto da ação diz respeito a uma obrigação *propter rem*, nada sendo discutido acerca da constituição do direito real de propriedade sobre o imóvel. Aliás, a obrigação de instituir reserva legal constitui consequência imediata de preceito legal – art. 12 do Código Florestal –, motivo pelo qual se tem por desnecessária qualquer menção à existência de ação na qual se busque o cumprimento do dever legal.

Seguindo esse raciocínio, verifica-se não assistir razão ao argumento de que a averbação do ajuizamento da ação civil pública faz-se necessária para que eventuais terceiros interessados na aquisição do imóvel tenham conhecimento da situação judicial na qual o bem está envolvido, haja vista que a regra que institui a área de reserva legal não é norma dispositiva, mas, sim, cogente, razão pela qual a ausência de registro da reserva legal no Cadastro Ambiental Rural, por si só, exterioriza o descumprimento da determinação legal.

Ademais, considerando que ninguém se escusa de cumprir a lei, alegando que não a conhece (art. 3º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro), não cabe ao adquirente valer-se da alegação de boa-fé, pois a instituição de reserva legal no imóvel rural constitui *conditio sine qua non* para o regular registro do imóvel, configurando verdadeira má-fé a justificativa de seu desconhecimento. Dessa forma, a possível alienação do imóvel objeto da ação civil pública não inviabiliza a efetividade do provimento jurisdicional,¹⁶ bem como impossibilita a alegação de boa-fé do terceiro adquirente, pois tal

16 Nesse sentido é o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, *in verbis*: “ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. RESERVA FLORESTAL. NOVO PROPRIETÁRIO. LEGITIMIDADE PASSIVA. 1. Em se tratando de reserva florestal legal, a responsabilidade por eventual dano ambiental ocorrido nessa faixa é objetiva, devendo o proprietário, ao tempo em que conclamado para cumprir obrigação de reparação ambiental, responder por ela. 2. O novo adquirente do imóvel é parte legítima para responder ação civil pública que impõe obrigação de fazer consistente no reflorestamento da reserva legal, pois assume a propriedade com ônus restritivo. 3. Recurso especial conhecido e provido” (BRASIL, 2005).

obrigação adere à titularidade do bem, transmitindo-se aos novos proprietários, podendo lhes ser imputada independentemente de sua atuação¹⁷.

Por fim, cumpre destacar que, com o advento do atual Código Florestal, não há mais a necessidade de averbação da área de reserva legal à margem da inscrição da matrícula do imóvel, sendo exigido seu registro apenas junto ao Cadastro Ambiental Rural. Assim, tal alteração legislativa vem a corroborar ser desnecessário e desarrazoado o deferimento do pedido de registro do ajuizamento da ação civil pública na matrícula do imóvel objeto da demanda em que se pretende a obrigação de fazer (instituir) área de reserva legal¹⁸.

5 CONCLUSÃO

Por todo o exposto, entende-se por reserva legal a área localizada no interior de imóvel rural, representativa do ambiente natural da região, tendo por finalidade a conservação e a recuperação dos processos ecológicos, a preservação da biodiversidade, bem como do abrigo e da proteção da fauna e flora nativas. Constitui limitação imposta pela lei em decorrência do dever de proteção do meio ambiente, conferido a toda a coletividade, na forma prescrita pelo art. 225 da Constituição Federal de 1988.

Com efeito, a instituição e o registro da área de reserva legal junto ao Cadastro Ambiental Rural restringem o direito de propriedade do imóvel e têm como objetivo não só dar proteção a determinadas percentagens de

17 Nesse sentido se manifestou o Superior Tribunal de Justiça, *in verbis*: “[...]. 12. As obrigações ambientais derivadas do depósito ilegal de lixo ou resíduos no solo são de natureza *propter rem*, o que significa dizer que aderem ao título e se transferem ao futuro proprietário, prescindindo-se de debate sobre a boa ou má-fé do adquirente, pois não se está no âmbito da responsabilidade subjetiva, baseada em culpa. [...]” (BRASIL, 2009).

18 Nesse sentido já decidiu o Tribunal de Justiça de Minas Gerais, *in verbis*: “AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. LIMINAR. REQUISITOS. AUSENTES. IMÓVEL RURAL. AVERBAÇÃO DA RESERVA LEGAL. REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL. Em sede de ação civil pública, o pedido liminar só deve ser deferido caso presentes seus pressupostos autorizadores (*fumus boni iuris* e *periculum in mora*). A porcentagem de 20% (vinte por cento), referente à área de reserva legal, deve ser respeitada, já que se trata de uma imposição legal (art. 12, da Lei 12.651/12 - Novo Código Florestal). Mostra-se desnecessária a exigência da inscrição da reserva legal no CAR - Cadastro Ambiental Rural ou no Registro de Imóveis em momento inicial do processo, sendo cabível ao final da demanda” (MINAS GERAIS, 2013b).

áreas existentes de florestas ou de qualquer outra forma de vegetação, como também àquelas que já se encontram desprovidas de vegetação, impondo, portanto, o dever de restaurá-las, recuperá-las ou, até mesmo, implantá-las, consagrando o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado às presentes e futuras gerações. Nesse passo, a instituição de reserva legal caracteriza-se como obrigação *propter rem*, na medida em que consiste em obrigação vinculada à titularidade do bem, ou seja, a mera titularidade do direito de propriedade sobre imóvel rural importa na assunção da obrigação de criar a área de reserva legal, independentemente de qualquer manifestação de vontade do proprietário.

Considerando que a regra que institui a reserva legal – art. 12 do Código Florestal – não é norma dispositiva, mas cogente, por amparar matéria de relevante interesse coletivo, o Ministério Público, valendo-se da atribuição conferida pelo texto constitucional, propõe ação civil pública a fim de buscar a condenação do proprietário do imóvel rural à obrigação de fazer consistente na instituição da área de reserva legal, devendo, para tanto, medi-la, demarcá-la, cercá-la e, por fim, registrá-la junto ao Cadastro Ambiental Rural. Nessa demanda judicial, formula, em regra, em sede liminar, o pedido de inscrição da propositura de referida ação na matrícula do imóvel objeto da lide, sob os fundamentos: da incidência do art. 167, inciso I, “21”, da Lei nº 6.015/1973; do caráter exemplificativo do rol de hipóteses de registro previsto no art. 167 da mesma lei; da necessidade de dar publicidade da existência da pendência judicial para terceiros interessados na aquisição da propriedade.

Contudo, conforme restou demonstrado, o indeferimento do pedido de registro do ajuizamento da ação civil pública na matrícula do imóvel rural é medida que se impõe. De fato, em primeiro lugar, verifica-se que o art. 167, inciso I, “21”, da Lei nº 6.015/1973 disciplina apenas o registro das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis, enquanto a instituição de reserva legal constitui obrigação *propter rem*, ou seja, não se enquadra em referido dispositivo legal.

Em segundo lugar, quanto ao rol de hipóteses de registro previsto no art. 167 da referida lei, tem-se que se caracteriza por ser exemplificativo.

Contudo, situações não previstas nesse dispositivo legal somente serão passíveis de registro junto à matrícula do imóvel desde que estejam em consonância ao previsto no art. 172 da mesma lei, o qual consiste na regra geral de registro e averbação de títulos e atos constitutivos perante o Registro de Imóveis. Diante disso, considerando que o objeto da ação civil pública diz respeito à instituição de área de reserva legal, nítida obrigação *propter rem*, não se verifica discussão acerca da constituição do direito real de propriedade sobre o imóvel, razão pela qual não se enquadra no disposto no art. 172 da Lei nº 6.015/1973.

Por fim, quanto à alegação de dar publicidade quanto à existência da ação civil pública para eventuais terceiros interessados na aquisição do imóvel, tem-se que a obrigação de instituir reserva legal constitui consequência imediata de preceito legal, pelo que é desnecessária qualquer menção, junto à matrícula do imóvel, da existência de ação na qual se busque o cumprimento do dever legal. Assim, a ausência de registro da reserva legal no Cadastro Ambiental Rural, por si só, exterioriza o descumprimento da determinação legal, o que, portanto, impossibilita a alegação de boa-fé do terceiro adquirente.

Dessa forma, tem-se por desnecessário o registro do ajuizamento da ação civil pública na matrícula do imóvel objeto da demanda em que se pretende a obrigação de fazer (instituir) área de reserva legal. De fato, a obrigação de demandar e registrar junto ao Cadastro Ambiental Rural a reserva legal é transferida do alienante ao novo proprietário, devido à sua natureza *propter rem*, motivo pelo qual o adquirente de imóvel rural recebe não só os atributos positivos do domínio, mas também os ônus ambientais que sobre ele incidam, inclusive, o dever de medir, demarcar, registrar no órgão ambiental competente e recuperar a reserva legal. Aliás, quem perpetua lesão ao meio ambiente cometida por outrem ou mantém o estado de desconformidade ambiental do imóvel adere, por mão própria, ao ilícito até então praticado, tornando-se seu coautor, além de se tornar beneficiário econômico direto de referida situação, devendo, assim, responder à eventual condenação em obrigação de fazer, mesmo que não tenha participado da relação jurídica processual.

REFERÊNCIAS

BACHA, Carlos José Caetano. Eficácia da política de reserva legal no Brasil. **Revista Teoria e Evidência Econômica**, Passo Fundo, v. 13, n. 25, p. 9-27, nov. 2005.

BACHA, Carlos José Caetano; OLIVEIRA, Samuel José de Magalhães. Avaliação do cumprimento da reserva legal no Brasil. **Revista de Economia e Agronegócio**, Viçosa, v. 1, n. 2, p. 177-204, 2003.

BRASIL. Código Civil de 2002. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**: institui o código civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 4 abr. 2016.

_____. Constituição de 1988. **Constituição da República Federativa do Brasil**: promulgada em 5 de outubro de 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm>. Acesso em: 4 abr. 2016.

_____. **Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973**: dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm>. Acesso em: 4 abr. 2016.

_____. **Lei n. 7.347, de 24 de julho de 1985**: Disciplina a ação civil pública de responsabilidade por danos causados ao meio-ambiente, ao consumidor, a bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico (VETADO) e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L7347orig.htm>. Acesso em: 4 abr. 2016.

_____. **Lei n. 8.171, de 17 de janeiro de 1991**: dispõe sobre a política agrária. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8171.htm>. Acesso em: 4 abr. 2016.

_____. **Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991:** dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm>. Acesso em: 4 abr. 2016.

_____. Novo Código Florestal. **Lei n. 12.651, de 25 de maio de 2012:** dispõe sobre a proteção da vegetação nativa. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm>. Acesso em: 4 abr. 2016.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Recurso em Mandado de Segurança 22391/MG. Relator: Ministra Denise Arruda. **Diário de Justiça**, Brasília, DF, 3 dez. 2008.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 1179316/SP. Relator: Ministro Teori Albino Zavascki. **Diário de Justiça**, Brasília, DF, 29 jun. 2010.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 195274/PR. Relator: Ministro João Otávio de Noronha. **Diário de Justiça**, Brasília, DF, 20 jun. 2005.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 282781/PR. Relator: Ministra Eliana Calmon. **Diário de Justiça**, Brasília, DF, 27 maio 2002.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 650728/SC. Relator: Ministro Herman Benjamin. **Diário de Justiça**, Brasília, DF, 2 dez. 2009.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 745363/PR. Relator: Ministro Luiz Fux. **Diário de Justiça**, Brasília, DF, 18 out. 2007.

CENEVIVA, Walter. **Leis dos Registros Públicos comentada**. 18. ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de registros de imóveis**. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais**. 6. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.

FIGUEIREDO, Guilherme José Purvin de. **A propriedade no direito ambiental**. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: teoria geral das obrigações. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2014. v. 2.

INSTITUTO BRASILEIRO DE SUSTENTABILIDADE (INBS). **Ação civil pública, inquérito civil e o Ministério Público**. 2014. Disponível em: <<http://www.inbs.com.br/acao-civil-publica-inquerito-civil-e-o-ministerio-publico/>>. Acesso em: 4 abr. 2016.

MACHADO, Paulo Affonso Leme. **Direito ambiental brasileiro**. 15. ed. São Paulo: Malheiros, 2007.

MAZZILLI, Hugo Nigro. **A defesa dos interesses difusos em juízo**: meio ambiente, consumidor, patrimônio cultural, patrimônio público e outros interesses. 20. ed. rev. amp. atual. São Paulo: Saraiva, 2007.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Apelação Cível 1.0499.12.001694-8/001. Relator: Desembargador Edilson Fernandes. **Diário de Justiça**, Belo Horizonte, 14 ago. 2013a.

_____. Tribunal de Justiça. Agravo de Instrumento Cv 1.0295.13.001067-7/001. Relator: Desembargador Antônio Sérvulo. **Diário de Justiça**, Belo Horizonte, 13 set. 2013b.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**: teoria geral das obrigações. 21. ed. São Paulo: Saraiva, 2006. v. 2.

PINHO, Humberto Dalla Bernardina de. **Teoria geral do processo civil contemporâneo**. 2. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.

SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça. Apelação 0006833-51.2009.8.26.0153. Relator: Desembargador Torres de Carvalho. **Diário de Justiça**, São Paulo, 15 fev. 2012.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2006. v. 2.

Correspondência | Correspondence:

Carlos José Cordeiro
Universidade Federal de Uberlândia – UFU, Faculdade de Direito –
FADIR, Av. João Naves de Ávila, 2121, Bloco 3D, CEP 38.408-144.
Uberlândia, MG, Brasil.
Fone: (34) 3219-4640.
Email: carlosjcordeiro@terra.com.br

Recebido: 11/07/2015.

Aprovado: 24/02/2016.

Nota referencial:

CORDEIRO, Carlos José. Ação civil pública sobre área de reserva legal: (des)necessidade do seu registro na matrícula do imóvel. **Revista Direito e Liberdade**, Natal, v. 18, n. 1, p. 73-98, jan./abr. 2016. Quadrimestral.