Artigo Científico

Função socioambiental da propriedade:

A atuação estratégica das serventias de Registros de Imóveis para efetivação desse direito fundamental[1]

Socio-environmental function of property: the strategic role of Land Registry Offices in ensuring the effectiveness of this fundamental right

La función socioambiental de la propiedad: la actuación estratégica de los Registros de la Propiedad inmueble para la efectividad de este derecho fundamental

La funzione socioambientale della proprietà: il ruolo strategico degli uffici del Registro Immobiliare nell'Attuazione di questo diritto fondamentale

Alessandra Domingues Bosqueiro[2]

Mestranda, PPG Direito, Universidade Santa Cecília (Santos, SP, Brasil)

RESUMO: Contextualização: A função social da propriedade não se limita ao seu uso produtivo, mas incorpora deveres como o uso racional dos recursos naturais, a preservação do meio ambiente e o respeito à legislação urbanística e ambiental, conectando-se ao art. 225 da Constituição Federal de 1988, que garante o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado. **Problema:** na atualidade, o poder econômico muitas vezes se impõe à legislação ambiental, causando a degradação direta do meio ambiente, como desmatamento, poluição de rios e solos, ocupação de área protegidas, ocasionando ainda, por consequência, a perda da biodiversidade, erosão do solo, desigualdade social, além de mudanças climáticas. **Objetivos:** demonstrar como os Registro de Imóveis contribuem para a preservação do meio ambiente. **Métodos:** abordagem qualitativa, com emprego do método dedutivo e ênfase na análise legislativa e estatística. **Resultados:** a exigência legislativa de rigorosa documentação para o registro imobiliário é imposta pelo Estado como eficiente forma de combate ao dano ambiental, garantindo o cumprimento da função socioambiental da propriedade, como constitucionalmente previsto. **Conclusões:** as serventias de Registro de Imóveis possuem papel estratégicos na garantia do meio ambiente sadio, pois exercem o controle efetivo dos empreendimentos imobiliários, transformando a teoria da função socioambiental em prática coercitiva e preventiva.

Palavras-chave: Função socioambiental da propriedade. Interesse econômico. Preservação ambiental. Registro de Imóveis.

ABSTRACT: Context: *The social function of property is not limited to productive use, but incorporates duties such as the rational use of natural resources, the preservation of the environment, and respect for urban and environmental legislation, connecting to Article 225 of the 1988 Federal Constitution, which guarantees the right to an ecologically balanced environment.* ***Problem:*** *Currently, economic power often prevails over environmental legislation, causing direct environmental degradation, such as deforestation, pollution of rivers and soils, occupation of protected areas, and consequently, loss of biodiversity, soil*

[1] Esse trabalho foi apresentado inicialmente no XXV Congresso de Direito Ambiental, realizado entre os dias 26 e 28 de maio de 2026, na Unisanta. Diante da recomendação de publicação, preparou-se a presente versão.

[2] Mestra em Direito na área Resolução de Conflitos Empresariais no Âmbito Extrajudicial (Escola Paulista de Direito), 2022. Mestranda em Direito da Saúde pela Universidade Santa Cecília (UNISANTA), Santos/SP. Pós-graduada em Direito Civil (Faculdade Damásio de Jesus), 2010. Pós-Graduada em Direito Notarial e Registral (LFG), 2020. Bacharel em Direito pela Universidade de São Paulo (USP), 2009. Tabeliã e registradora civil no Estado de São Paulo. e-mail: lele_bosqueiro@hotmail.com.

Revista Brasileira de Direito Constitucional - RBDC, Vol. 26, Jan./Dez. 2026, **e026028**.
São Paulo: ESDC, 2026. ISSN 1983-2303 (eletrônica). DOI: https://doi.org/10.62530/e026028

erosion, social inequality, and climate change. Objectives: *To demonstrate how Property registration contribute to environmental preservation.* ***Methods:*** *Qualitative approach, employing the deductive method and emphasizing legislative and statistical analysis.* ***Results:*** *The legislative requirement for rigorous documentation for land registration is imposed by the State as an efficient way to combat environmental damage, guaranteeing the fulfillment of the socio-environmental function of property, as constitutionally foreseen.* ***Conclusions:*** *Property registration offices play a strategic role in guaranteeing a healthy environment, as they effectively control real estate developments, transforming the theory of socio-environmental function into coercive and preventive practice.*

Keywords: *Socio-environmental function of property. Economic interest. Environmental preservation. Property registration.*

RESUMEN: Contextualización: *La función social de la propiedad no se limita a su uso productivo, sino que incorpora deberes como el uso racional de los recursos naturales, la preservación del medio ambiente y el cumplimiento de la legislación urbanística y ambiental, en consonancia con el artículo 225 de la Constitución Federal de 1988, que garantiza el derecho a un medio ambiente ecológicamente equilibrado.* ***Problema:*** *En la actualidad, el poder económico se impone con frecuencia sobre la legislación ambiental, provocando la degradación directa del medio ambiente, como la deforestación, la contaminación de ríos y suelos y la ocupación de áreas protegidas, lo que ocasiona, además, la pérdida de biodiversidad, la erosión del suelo, el aumento de las desigualdades sociales y el agravamiento del cambio climático.* ***Objetivos:*** *Demostrar cómo los Registros de la Propiedad Inmueble contribuyen a la preservación del medio ambiente.* ***Métodos:*** *Se adoptó un enfoque cualitativo, utilizando el método deductivo, con énfasis en el análisis legislativo y estadístico.* ***Resultados:*** *La exigencia legal de una documentación rigurosa para el registro de inmuebles es impuesta por el Estado como un mecanismo eficaz para combatir el daño ambiental, garantizando el cumplimiento de la función socioambiental de la propiedad, conforme a lo previsto en la Constitución.* ***Conclusiones:*** *Las oficinas de Registro de la Propiedad Inmueble desempeñan un papel estratégico en la garantía de un medio ambiente sano, ya que ejercen un control efectivo sobre los emprendimientos inmobiliarios, transformando la teoría de la función socioambiental de la propiedad en una práctica coercitiva y preventiva.*

Palabras clave: *Función socioambiental de la propiedad. Interés económico. Preservación ambiental. Registro de la Propiedad Inmueble.*

RIASSUNTO: Contestualizzazione: *La funzione sociale della proprietà non si limita al suo utilizzo produttivo, ma comprende anche doveri quali l'uso razionale delle risorse naturali, la tutela dell'ambiente e il rispetto della normativa urbanistica e ambientale, in conformità all'articolo 225 della Costituzione Federale del 1988, che garantisce il diritto a un ambiente ecologicamente equilibrato.* ***Problema:*** *Attualmente, il potere economico prevale spesso sulla legislazione ambientale, provocando il degrado diretto dell'ambiente, come la deforestazione, l'inquinamento di fiumi e suoli e l'occupazione di aree protette, con conseguenti perdita di biodiversità, erosione del suolo, aumento delle disuguaglianze sociali e aggravamento dei cambiamenti climatici.* ***Obiettivi:*** *Dimostrare come i Registri Immobiliari contribuiscano alla tutela dell'ambiente.* ***Metodi:*** *È stato adottato un approccio qualitativo, mediante il metodo deduttivo, con particolare enfasi sull'analisi legislativa e statistica.* ***Risultati:*** *L'obbligo normativo di una rigorosa documentazione per la registrazione degli immobili è imposto dallo Stato come efficace strumento di contrasto al danno ambientale, garantendo il rispetto della funzione socioambientale della proprietà, come previsto dalla Costituzione.* ***Conclusioni:*** *Gli Uffici del Registro Immobiliare svolgono un ruolo strategico nella tutela di un ambiente salubre, poiché esercitano un controllo effettivo sulle operazioni immobiliari, trasformando la teoria della funzione socioambientale della proprietà in una pratica coercitiva e preventiva.*

Parole chiave: *Funzione socioambientale della proprietà. Interesse economico. Tutela ambientale. Registro Immobiliare.*

Introdução

A Constituição Federal de 1988 operou uma ruptura dogmática no regime jurídico da propriedade no Brasil ao subordiná-la diretamente ao cumprimento de sua função social, conforme se extrai da leitura conjunta dos artigos 5º, inciso XXIII, 170, inciso III, 182 e 186 do texto constitucional. Neste momento, descolou-se o instituto proprietário de sua raiz absolutista e

individualista, conferindo-lhe uma natureza estritamente jurídico-funcional. Sob esse novo prisma, as prerrogativas de usar, gozar e dispor de um bem deixam de servir exclusivamente aos interesses do titular e passam a incorporar as demandas coletivas, ecológicas e existenciais da sociedade.

A função socioambiental representa a vertente ecológica desse mandamento, caracterizando-se como o dever ético-jurídico de explorar economicamente o bem imóvel sem causar danos à coletividade. Essa imposição traduz-se na proibição de condutas como o desmatamento ilegal, a poluição de recursos hídricos e do ar, e a destruição da biodiversidade, visando salvaguardar o meio ambiente ecologicamente equilibrado para as presentes e futuras gerações. Trata-se de um dever de aproveitamento racional que veda o abandono, a ociosidade especulativa e o exercício antissocial do domínio.

No desenho constitucional vigente, a função socioambiental ostenta a condição de direito fundamental de terceira geração, consubstanciando o que a doutrina define como situações jurídicas, objetivas e subjetivas, instituídas em favor da dignidade, igualdade e liberdade da pessoa humana (Silva, 2013).

Por possuir essa natureza de direito fundamental, o descumprimento dos deveres inerentes à propriedade legitima a imediata incidência de instrumentos sancionatórios por parte do Estado, que progridem desde o parcelamento e a edificação compulsórios até a desapropriação-sanção. Paralelamente, o direito ambiental contemporâneo passou a adotar medidas promocionais baseadas no princípio do protetor-recebedor, aplicando sanções positivas para premiar comportamentos que colaborem ativamente para a regeneração e conservação dos ecossistemas.

A jurisprudência dos Tribunais Superiores tem sido determinante para conduzir essa transição teórica. O Supremo Tribunal Federal consolidou o entendimento de que a função social não atua como mera limitação externa ao exercício do direito de propriedade, mas sim como elemento estrutural de seu próprio conteúdo descritivo.

No julgamento da ADI 2.332, tal Corte referendou a constitucionalidade dos mecanismos indutores previstos no Estatuto da Cidade, reafirmando a legitimidade da intervenção estatal na coibição do solo urbano ocioso. Essa integração de valores estendeu-se à esfera estritamente ecológica por ocasião do julgamento conjunto das ADIs 4.901, 4.902, 4.903 e 4.937, relativas ao Código Florestal, oportunidade em que o Tribunal assentou que a dimensão ambiental compõe o próprio cerne do direito dominial, justificando restrições severas como as Áreas de Preservação Permanente (APPs) e a Reserva Legal.

Por sua vez, o Superior Tribunal de Justiça atua na uniformização da legislação infraconstitucional, buscando equilibrar a fiscalização estatal com a segurança jurídica patrimonial, exigindo proporcionalidade nas relações entre a Administração Pública e o particular.

A necessidade de efetivar esse conjunto normativo é evidenciada pelos dados socioeconômicos do país. No plano urbano, os dados do Censo Demográfico do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) revelam o paradoxo da coexistência de milhões de imóveis ociosos com um déficit habitacional crônico, expondo falhas de mercado decorrentes da especulação imobiliária, bem como a ocupação irregular de áreas de risco e encostas.

No cenário rural, os levantamentos do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) expõem uma estrutura fundiária historicamente concentrada, onde latifúndios ocupam a maior extensão territorial em detrimento da agricultura familiar. Essa assimetria perpetua desigualdades estruturais profundas, conforme alertado por organismos internacionais como o Banco Mundial.

Somado a isso, os dados de monitoramento do Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais (INPE) sobre o desmatamento comprovam que a exploração predatória da terra gera externalidades ambientais negativas severas, o que impõe a urgência de compatibilizar a atividade econômica com a preservação dos recursos naturais.

Em suma, a função social da propriedade opera como vetor hermenêutico central do ordenamento, legitimando a atividade regulatória do Estado e servindo como ferramenta de justiça distributiva. É justamente nesse contexto regulatório que se destaca o papel das serventias de Registro de Imóveis. Longe de exercerem uma atividade puramente burocrática, as serventias extrajudiciais atuam como fiscalizadoras da aplicação prática da lei, verificando o cumprimento dos limites urbanísticos e ecológicos e funcionando como um óbice administrativo essencial à consumação de ilícitos no mercado imobiliário.

Método

A presente pesquisa adota uma abordagem eminentemente qualitativa, orientada pelo objetivo de compreender a relevância da atividade registral imobiliária para a concretização da função socioambiental da propriedade. O método de abordagem eleito é o dialético, partindo da contradição existente entre as garantias dominiais clássicas e os imperativos de sustentabilidade urbana e rural para a formulação de uma síntese interpretativa baseada no solidarismo constitucional.

A estratégia de investigação combina a revisão sistemática narrativa da literatura jurídica com a análise documental normativa, englobando a Constituição Federal de 1988, a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) e a Lei de Loteamentos (Lei nº 6.766/1979). Por fim, realizou-se um estudo jurisprudencial focado nos precedentes vinculantes e sumulados do Supremo Tribunal Federal e do Superior Tribunal de Justiça, de modo a garantir o suporte dogmático indispensável à interpretação dos achados.

Resultados

A transformação da atividade registral imobiliária brasileira, que superou sua histórica função de arquivar e conservar documentos para se consolidar como uma instância de controle preventivo e de legalidade, assume centralidade na governança ecológica contemporânea. Sob o filtro da qualificação registral, o Oficial de Registro atua como um agente indutor da função socioambiental da propriedade. Ao analisar a validade intrínseca dos títulos que pretendem ingressar no fólio real, a serventia extrajudicial impede que o direito dominial seja exercido de forma abusiva ou em manifesto confronto com as normas urbanísticas e ecológicas. Esse policiamento administrativo prévio converte a matrícula do imóvel no epicentro da fiscalização patrimonial, inviabilizando que o mercado imobiliário opere à margem do ordenamento jurídico.

Essa atuação ganha especial relevo diante da Súmula 623 do Superior Tribunal de Justiça, que consagrou a natureza *propter rem* das obrigações ambientais, determinando que o passivo ecológico adere à terra e persegue o bem independentemente da alteração de sua titularidade. Diante dessa premissa, o Registro de Imóveis opera como o principal garantidor da segurança jurídica e da estabilidade econômica das transações, ao conferir ampla publicidade e eficácia *erga omnes* aos gravames e restrições que oneram o imóvel.

A averbação de Termos de Ajustamento de Conduta (TACs), de ações civis públicas, de áreas contaminadas ou de embargos administrativos emitidos pelo IBAMA e ICMBio mitiga

assimetrias informativas no mercado. Esse retrato da realidade jurídica e ecológica do imóvel rompe com o nexo de omissão, impedindo que adquirentes aleguem desconhecimento ou boa-fé por ignorância diante de passivos ocultos, ao mesmo tempo em que preserva o direito de regresso contra os alienantes degradadores.

No ecossistema rural, a atividade registral atua de forma incisiva no combate à grilagem de terras e ao desmatamento ilegal por meio da articulação de ferramentas técnicas de controle geográfico e cadastral. A exigência cogente do georreferenciamento, introduzida pela Lei nº 10.267/2001, e a devida certificação junto ao INCRA obstam a sobreposição fraudulenta de áreas privadas sobre terras públicas, unidades de conservação e reservas indígenas, protegendo o patrimônio biofísico estatal.

Paralelamente, ao condicionar o registro de transferências, desmembramentos ou unificações à apresentação do Cadastro Ambiental Rural (CAR), o registrador constrange o proprietário a declarar voluntariamente o estado de suas Áreas de Preservação Permanente e Reserva Legal. Esse condicionamento normativo subordina a plena disponibilidade jurídica da terra ao respeito às leis ambientais, retirando a liquidez de imóveis rurais em situação de irregularidade e desestimulando economicamente a expansão da fronteira agrícola predatória.

De igual modo, a qualificação registral projeta seus efeitos preventivos sobre o ordenamento das cidades, atuando como barreira administrativa ao descumprimento da função social urbana e à degradação das periferias. Em estrita observância à Lei nº 6.766/1979 e ao Estatuto da Cidade, o Registro de Imóveis exerce um controle prévio sobre o parcelamento do solo, condicionando o registro de loteamentos e incorporações à apresentação de diretrizes municipais e licenças ambientais de instalação.

Esse rigor formal impede a proliferação de loteamentos clandestinos ou a ocupação desordenada de áreas de vulnerabilidade, tais como encostas, fundos de vale e áreas de mananciais. Trata-se de uma intervenção que resguarda a saúde coletiva e a segurança das populações urbanas, assegurando que a expansão das malhas metropolitanas venha acompanhada da devida infraestrutura de saneamento básico, essencial para evitar a poluição sistemática do solo e dos recursos hídricos. O reflexo econômico desse arranjo regulatório resulta na asfixia financeira dos infratores ambientais, alterando os custos de transação do mercado e forçando a internalização das externalidades ecológicas negativas.

Uma vez que as instituições financeiras exigem a certidão de inteiro teor da matrícula imobiliária como requisito indissociável para a concessão de crédito rural, hipotecário ou fiduciário, a constatação de gravames ecológicos averbados atua como fator de bloqueio ao financiamento do empreendimento.

Esse mecanismo transfere o ônus da degradação diretamente ao bolso do poluidor, gerando um fenômeno de precificação do risco ambiental onde o valor da terra sofre depreciação imediata equivalente ao custo estimado para sua remediação ou reflorestamento. A sanção econômica indireta revela-se, muitas vezes, mais célere e persuasiva do que a sanção judicial posterior ao dano, compelindo o proprietário antissocial a celebrar termos de ajustamento de conduta para reaver a viabilidade comercial de seu ativo.

Em síntese, os achados demonstram que as serventias de Registro de Imóveis transcendem a função de meros repositórios de documentos e se consolidam como instituições vitais para a eficácia do regime de responsabilidade civil ambiental de risco integral. Contudo, para que esse controle preventivo atinja sua máxima potencialidade, revela-se imperioso o aperfeiçoamento da interoperabilidade de dados e da integração tecnológica contínua entre o Sistema Operador do Registro Eletrônico de Imóveis (ONR) e os bancos de dados estatais, tais como o SICAR, o

INCRA e a Receita Federal. O fortalecimento dessa rede de cooperação informacional confere ao registrador ferramentas em tempo real para impedir fraudes e simulações.

Desse modo, o Registro de Imóveis atua como o elo indispensável entre a dogmática constitucional protetiva e a realidade fática do mercado, transformando a abstrata função socioambiental da propriedade em uma prática coercitiva, previsível e indutora do desenvolvimento sustentável

Discussão

Apesar da densidade normativa descrita nos resultados, a realidade fática brasileira revela um cenário de permanente disputa, no qual o poder econômico frequentemente esvazia a força coercitiva da função socioambiental. Essa assimetria manifesta-se tanto nos canais institucionais de poder quanto nas dinâmicas de violência periférica, evidenciando como a lógica da acumulação se sobrepõe aos direitos coletivos.

No plano legislativo, essa correlação de forças é nítida na atitude de grupos de pressão ligados ao agronegócio no Congresso Nacional. O *lobby* setorial tem operado de forma sistemática para moldar o ordenamento jurídico, resultando na aprovação de pacotes legislativos que flexibilizam a proteção ambiental e afrouxam a fiscalização fundiária. Sob a justificativa da produtividade e do desenvolvimento econômico, essas reformas normativas acabam por chancelar a expansão predatória da grande propriedade rural, sacrificando a sustentabilidade em nome da maximização dos lucros de latifundiários.

Se no ambiente rural o esvaziamento do direito se dá predominantemente pela via parlamentar institucionalizada, no contexto urbano ele assume contornos de criminalidade organizada e controle territorial.

O estado do Rio de Janeiro, em especial a Zona Oeste da capital, ilustra o limite extremo dessa degradação, onde milícias controlam o espaço urbano por meio da grilagem de terras, do loteamento irregular e de uma violenta especulação imobiliária. Esse conflito entre a mercantilização do solo e o direito à cidade ficou tragicamente marcado no assassinato da vereadora Marielle Franco.

O mencionado crime expôs o choque frontal entre duas visões contrárias de espaço urbano: de um lado, a perpetuação de privilégios e a lavagem de capitais da milícia, materializada em propostas como o Projeto de Lei nº 174/2016 dos irmãos Brazão, que visava flexibilizar o zoneamento urbano para regularizar condomínios clandestinos e inflacionar seu valor de mercado; de outro, o projeto defendido pela parlamentar, que pleiteava a destinação dessas áreas para a habitação de interesse social e a garantia de moradia popular pelo Estado. O desfecho violento desse caso demonstra que, no Brasil, a defesa da função social da propriedade muitas vezes confronta estruturas de poder dispostas a subverter a própria legalidade para assegurar ganhos financeiros.

A articulação entre esse cenário de violência e o regime de sanções reside justamente na falha estrutural do Estado em aplicar seus mecanismos coercitivos, o que abre espaço para que a criminalidade assuma o controle do ordenamento territorial. Quando os instrumentos de indução e penalização previstos pelo Estatuto da Cidade são esvaziados pela corrupção e pela omissão institucional, a terra deixa de ser um bem jurídico tutelado em prol do bem-comum e passa a operar como um ativo financeiro desregulado.

Na Zona Oeste carioca, esse vácuo de legalidade permitiu que a milícia convertesse a degradação ambiental em um modelo de negócios altamente lucrativo, onde a ausência de sanções estatais eficazes foi substituída pela imposição da força e pela tentativa de regularização fraudulenta via parlamento municipal. A atuação de Marielle Franco representava uma tentativa de reativar a força normativa do direito e exigir que o Município aplicasse suas prerrogativas sancionatórias e urbanísticas contra os condomínios clandestinos. Ao pautar o debate sob a ótica da legalidade e da justiça distributiva, a parlamentar confrontou a estrutura econômica que lucrava com a impunidade imobiliária.

O crime revela a face mais perversa da questão fundiária brasileira, pois enquanto o proprietário que descumpre a função socioambiental deveria enfrentar o rigor das multas, dos embargos e da perda do imóvel, nos territórios controlados pelo crime, o assassinato político torna-se a "sanção" contra aqueles que exigem o cumprimento da Constituição. Assim, para fazer frente a essas distorções e garantir a integridade do sistema, o ordenamento jurídico estruturou a fiscalização civil, administrativa e penal.

Administrativamente, o descumprimento dos preceitos ambientais enseja penalidades que variam de multas diárias severas ao embargo de atividades e interdição de áreas. No plano penal, a Lei de Crimes Ambientais (Lei nº 9.605/1998) tipifica as condutas lesivas aos ecossistemas, sujeitando tanto pessoas físicas quanto jurídicas a penas restritivas de direitos e privação de liberdade. Contudo, é na esfera civil que a função socioambiental demonstra maior força expansiva através do regime de responsabilidade civil objetiva, fundado no risco integral. Movido pelo cumprimento das obrigações *propter rem*, que aderem à coisa independentemente de quem seja o atual proprietário, o poluidor é compelido à reparação integral do dano e à restauração ecológica do imóvel, restando preclusa qualquer alegação de direito adquirido frente ao patrimônio ambiental coletivo.

Se o ecossistema sancionatório atua pela via da coerção jurídica, o direito ambiental contemporâneo tem avançado por meio de medidas promocionais, que utilizam o estímulo econômico e a sanção positiva como instrumentos de indução de comportamentos sustentáveis. Essa abordagem, fundamentada no princípio do protetor-recebedor, busca recompensar o proprietário que reverte a lógica proprietária em benefício da coletividade, superando a visão clássica de que o direito ambiental se restringe a proibições. Exemplos desse modelo promocional incluem o Pagamento por Serviços Ambientais (PSA), instituído pela Lei nº 14.119/2021, as linhas de crédito verde com juros subsidiados para manejos regenerativos e a concessão de incentivos fiscais urbanos, como o "IPTU Verde". Ao atrelar a rentabilidade à conservação, tais mecanismos ressignificam a função socioambiental da propriedade, transformando a preservação ecológica de um ônus potencial em um ativo econômico legítimo e desejável.

O sucesso prático dessa transição para um modelo promocional depende, contudo, de uma sólida segurança jurídica fundiária, esfera em que os Cartórios de Registro de Imóveis desempenham um papel de centralidade sistêmica. Longe de atuarem como meros repositórios burocráticos de títulos, tais serventias funcionam como guardiãs da publicidade e da eficácia das obrigações ambientais. É por meio da averbação na matrícula do imóvel que restrições ecológicas, como as áreas de Reserva Legal e de Preservação Permanente (APPs), e incentivos, como as cotas de reserva ambiental ou a adesão ao Cadastro Ambiental Rural (CAR), ganham oponibilidade contra terceiros.

Ao vincular a realidade geográfica e ecológica do imóvel à sua situação jurídica formal, o Registro de Imóveis impede a lavagem de terras e garante que os benefícios econômicos das medidas promocionais sejam direcionados exclusivamente aos proprietários regulares. Essa

inteiração entre o registro público e a governança ecológica consolida a matrícula do imóvel como o documento definitivo de aferição da função socioambiental, conferindo a transparência necessária para atrair investimentos verdes e combater fraudes estruturais.

Essa mudança paradigmática da propriedade-direito para a propriedade-função encontra pleno respaldo na jurisprudência pacífica dos Tribunais Superiores, que atuam como vetores de contenção do abuso do direito de propriedade em face dos imperativos das leis ambientais. No âmbito do Supremo Tribunal Federal, o entendimento principal foi fixado no julgamento da ADI 3.540-MC/DF, sob a relatoria do Ministro Celso de Mello, oportunidade na qual a Suprema Corte assentou que a incolumidade do meio ambiente não pode ser comprometida por interesses empresariais nem ficar dependente de motivações de índole meramente econômica.

Essa mesma Corte estabeleceu que a vertente ambiental da função social qualifica o próprio regime jurídico da propriedade, transformando a preservação dos processos ecológicos essenciais em um pressuposto constitucional para que o domínio privado seja juridicamente tutelado. Mais recentemente, essa orientação foi reforçada pelo Plenário do tribunal no julgamento da ADI nº 3.865/DF, sob a relatoria do Ministro Edson Fachin. Na oportunidade, confirmou-se a constitucionalidade dos artigos 6º e 9º da Lei nº 8.629/1993, fixando a tese de que a exigência simultânea e indissociável de produtividade e cumprimento dos critérios socioambientais e trabalhistas é requisito indispensável para afastar a desapropriação-sanção de imóveis rurais, resguardando o texto constitucional contra tentativas de esvaziamento de suas diretrizes.

Por sua vez, o Superior Tribunal de Justiça desempenha um papel relevante na concretização infraconstitucional desse princípio, desenvolvendo teses que vinculam diretamente a responsabilidade civil à eficácia da função socioambiental. Esse tribunal fixou a premissa de que os deveres associados à recomposição ecológica possuem natureza de obrigação *propter rem* e assumem o viés da responsabilidade civil objetiva pautada pelo risco integral, firmando entendimentos sumulados que fecham as portas para tentativas de consolidação de degradações históricas, como a Súmula 613 do STJ, que veda expressamente a aplicação da teoria do fato consumado em matéria ambiental, e da Súmula 623 do STJ, afirmando que as obrigações ambientais possuem natureza *propter rem*, sendo admissível cobrá-las do proprietário ou possuidor atual, de ambos ou do anterior, à escolha do credor.

Para a Corte Superior, a ecologização do direito de propriedade impõe ao titular não apenas deveres de abstenção, mas verdadeiras obrigações de fazer voltadas à restauração e à conservação dos recursos naturais, solidificando a tese de que a função socioambiental adere à coisa de forma permanente, independentemente de mutações subjetivas na titularidade do imóvel ou de omissões históricas do poder público.

Conclusão

A análise do presente estudo permite concluir que o Registro de Imóveis superou sua histórica notabilidade como mero repositório de títulos para se consolidar como uma instituição de vanguarda na governança pública e na tutela ambiental. Diante do modelo inaugurado pela Constituição Federal de 1988, a propriedade privada perdeu seu caráter absolutista e individualista, passando a ter sua legitimidade jurídica condicionada ao cumprimento de sua função socioambiental. Contudo, a transição desse mandamento constitucional do plano abstrato para a realidade fática das cidades e do campo exigia um instrumento de controle dotado de capilaridade e força cogente, cenário no qual a atividade registral imobiliária revela sua grande importância.

Os achados da pesquisa demonstram que o Registro de Imóveis opera como o principal filtro de legalidade e o mais eficiente mecanismo de prevenção de ilícitos no mercado imobiliário brasileiro. Por meio do exercício rigoroso da qualificação registral, o registrador de imóveis exerce um policiamento administrativo preventivo. Ao obstar o ingresso de títulos que promovam a grilagem, o parcelamento irregular do solo ou a degradação de áreas de preservação permanente e mananciais, a serventia imobiliária converte a teoria da função socioambiental em prática coercitiva e inibitória. Trata-se de uma atuação que mitiga riscos ecológicos e urbanísticos antes mesmo que o dano se consume, desonerando o Poder Judiciário e conferindo efetividade ao princípio da precaução.

Por fim, nota-se que a atuação das serventias extrajudiciais é indissociável do alcance do direito fundamental ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e, por extensão, da proteção à saúde coletiva e da promoção da justiça distributiva. Garantir o equilíbrio ambiental das cidades e do campo depende de um sistema registral forte, técnico e consciente de sua função social. Longe de mitigar a segurança jurídica ou enfraquecer o direito de propriedade, a fiscalização ativa realizada pelo Registro de Imóveis ressignifica o domínio, integrando o desenvolvimento econômico e o mercado imobiliário aos ditames da sustentabilidade e da dignidade da pessoa humana. Por tal razão, o fortalecimento institucional e a constante atualização normativa da atividade registral posicionam-se como vetores indispensáveis para a construção de um ordenamento urbano e rural solidário e socioambientalmente sustentável.

Referências

BANCO MUNDIAL. *Inclusão sustentável e produtiva no Brasil*: opções de políticas públicas para a agricultura familiar. Washington, DC: Banco Mundial, 2018.

BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. Brasília: Senado Federal, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 10 abr. 2026.

BRASIL. *Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001*. Regula Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Diário Oficial da União, Brasília, 11 de jul. 2001. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 10 abr. 2026.

BRASIL. *Lei nº 14.119, de 13 de janeiro de 2021*. Institui a Política Nacional de Pagamento por Serviços Ambientais. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/l14119.htm. Acesso em: 10 abr. 2026.

BRASIL. *Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979*. Regula Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 10 abr. 2026.

BRASIL. *Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998*. Dispõe sobre sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9605.htm. Acesso em: 10 abr. 2026.

BRASIL. Ministério do Desenvolvimento Agrário. *Estrutura fundiária e propriedade agrícola no Brasil*. Brasília: MDA/NEAD, baseado no Censo Agropecuário do IBGE de 2006.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Súmula n. 613*. Disponível em: http://www.stj.jus.br. Acesso em: 10 abr. 2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Súmula n. 623*. Disponível em: http://www.stj.jus.br. Acesso em:10 abr. 2026.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. *Ação Direta de Inconstitucionalidade n. 3.540/DF*. Relator: Ministro Celso de Mello. Julgado em 01 setembro 2005. Disponível em: http://www.stf.jus.br. Acesso em: 10 abr. 2026.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. *Ação Direta de Inconstitucionalidade n. 3.865/DF*. Julgado em 2023. Disponível em: http://www.stf.jus.br. Acesso em: 10 abr. 2026.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. *Ação Direta de Inconstitucionalidade n. 4.901/DF*. Relator: Min. Luiz Fux. Julgado em 28 fevereiro 2018. Disponível em: http://www.stf.jus.br. Acesso em: 10 abr. 2026.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. *Ação Direta de Inconstitucionalidade n. 2.332/DF*. Relator: Min. Roberto Barroso. Julgado em 13 de junho 2019. Disponível em: http://www.stf.jus.br. Acesso em: 10 abr. 2026.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. *Déficit habitacional no Brasil 2022*. Belo Horizonte: FJP, 2023. Disponível em: https://fjp.mg.gov.br. Acesso em: 10 abr. 2026.

INSTITUTO NACIONAL DE PESQUISAS ESPACIAIS (INPE). PRODES – *Monitoramento do Desmatamento da Amazônia Legal por Satélite*. São José dos Campos: INPE, ano. Disponível em: https://data.inpe.br/biomasbr/prodes-monitoramento-anual-da-supressao-de-vegetacao-nativa/. Acesso em: 02 maio 2026.

RIO DE JANEIRO. *Projeto de lei complementar nº 174/2016*. Disponível emhttps://mail.camara.rj.gov.br/APL/Legislativos/scpro1720.nsf/0/832580830061F3188325807C006455B1?OpenDocument, Acesso em: 02 maio 2026.

SILVA, José Afonso da. *Curso de Direito Constitucional Positivo*. 36. ed. São Paulo: Malheiros, 2013.

Informação deste texto, conforme a NBR 6023:2018 da Associação Brasileira de Normas Técnicas bibliográfica (ABNT):

BOSQUEIRO, Alessandra Domingues. Função socioambiental da propriedade: a atuação estratégica das serventias de Registros de Imóveis para efetivação desse direito fundamental. **Revista Brasileira de Direito Constitucional**, vol. 26, jan./dez. 2026, e026028. São Paulo: ESDC, 2026. ISSN: 1983-2303 (eletrônica). DOI: https://doi.org/10.62530/e026028.

Recebido em 30/05/2026
Aprovado em 13/07/2026

https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.pt-br
Com essa licença os artigos são de acesso aberto que permite o uso irrestrito, a distribuição e reprodução em qualquer meio desde que o artigo original seja devidamente citado

Créditos de autoria
Os autores são responsáveis pelo artigo e desempenharam todos os papéis da classificação CRediT (Contributor Roles Taxonomy).

Declaração sobre conflito de interesses
Não há conflitos de interesse na realização e comunicação das pesquisas.

Informações sobre financiamento
Esta pesquisa não foi realizada com financiamento.

Declaração de disponibilidade de dados
Não foram gerados ou analisados novos dados no presente trabalho.

Declaração sobre o uso de Inteligência Artificial
Não foi utilizada ferramenta de IA no desenvolvimento deste trabalho.

Editores Responsáveis pela Avaliação e Editoração
Carol de Oliveira Abud e Marcelo Lamy.