Artigo Científico

A averbação da Reserva Legal na matrícula do imóvel e a função socioambiental do Registro de Imóveis[1]

La anotación de la Reserva Legal en el registro de la propiedad y la función socioambiental del registro de la propiedad inmueble

L'annotazione della Riserva Legale nel registro immobiliare e la funzione socio-ambientale della pubblicità immobiliare

L'annotazione della Riserva Legale nel registro immobiliare e la funzione socio-ambientale della pubblicità immobiliare

Felipe Esmanhoto Mateo[2]
Mestre, Universidade Metropolitana de Santos (Santos, SP, Brasil)

Resumo: O presente estudo analisa a evolução do Registro de Imóveis no ordenamento jurídico brasileiro, destacando sua transformação de instrumento voltado à segurança jurídica patrimonial para mecanismo de efetivação da função socioambiental da propriedade. Nesse contexto, examina-se a Reserva Legal como instituto central do Direito Ambiental, abordando seu conceito, evolução histórica, base normativa e natureza jurídica, bem como sua vinculação à propriedade rural. Analisa-se, ainda, o Cadastro Ambiental Rural, sua obrigatoriedade e sua natureza declaratória, evidenciando sua função como instrumento de gestão ambiental e sua relação de complementaridade com o Registro de Imóveis. Por fim, estuda-se a disciplina da averbação da Reserva Legal à luz do Provimento CG nº 33/2025, que promoveu significativa integração entre os sistemas registral e ambiental, ampliando o papel do registrador imobiliário na verificação da regularidade ambiental dos imóveis rurais. Conclui-se que a articulação entre o Registro de Imóveis e o Cadastro Ambiental Rural, especialmente por meio da averbação da Reserva Legal, constitui elemento essencial para a promoção da segurança jurídica, da transparência e da proteção ambiental.

Palavras-chave: Reserva Legal; Função Socioambiental da Propriedade; Averbação Registral.

Resumen: *El presente estudio analiza la evolución del Registro de la Propiedad Inmueble en el ordenamiento jurídico brasileño, destacando su transformación de un instrumento orientado a garantizar la seguridad jurídica patrimonial hacia un mecanismo de efectividad de la función socioambiental de la propiedad. En este contexto, se examina la Reserva Legal como una institución fundamental del Derecho Ambiental, abordando su concepto, evolución histórica, fundamento normativo y naturaleza jurídica, así como su vinculación con la propiedad rural. Asimismo, se analiza el Catastro Ambiental Rural (Cadastro Ambiental Rural – CAR), su carácter obligatorio y su naturaleza declarativa, poniendo de relieve su función como instrumento de gestión ambiental y su relación de complementariedad con el Registro de la Propiedad Inmueble. Finalmente, se*

[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] Mestre em Direito Civil pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo - USP. Especialista em Direito Contratual pela Escola Paulista de Direito - EPD. Especialista em Direito Notarial e Registral pela Escola Paulista de Magistratura - EPM. Possui graduação em Direito pela Faculdade de Direito Prof. Damásio de Jesus - IBMEC/Damásio (2010). Professor da Universidade Metropolitana de Santos - UNIMES. Juiz de Direito, convocado para assessorar na E. Presidência do Tribunal de Justiça de São Paulo, na área de Tecnologia da Informação - STI Integrante da 6ª Turma Recursal do Colégio Recursal da 1ª Circunscrição Judiciária - Santos. ORCID: https://orcid.org/0000-0003-3746-6579 ; Lattes: http://lattes.cnpq.br/1646054394603326

estudia el régimen jurídico de la anotación de la Reserva Legal a la luz del Provimentos CG n.º 33/2025, que promovió una significativa integración entre los sistemas registral y ambiental, ampliando el papel del registrador inmobiliario en la verificación de la regularidad ambiental de los inmuebles rurales. Se concluye que la articulación entre el Registro de la Propiedad Inmueble y el Catastro Ambiental Rural, especialmente mediante la anotación de la Reserva Legal, constituye un elemento esencial para promover la seguridad jurídica, la transparencia y la protección del medio ambiente.

Palabras clave: *Reserva Legal; Función Socioambiental de la Propiedad; Anotación Registral.*

Abstract: *This study analyzes the evolution of the Brazilian Land Registry system, highlighting its transformation from an instrument primarily intended to ensure legal certainty in property rights into a mechanism for implementing the socio-environmental function of property. Within this context, it examines the Legal Reserve as a central institution of Environmental Law, addressing its concept, historical development, legal framework, and legal nature, as well as its connection to rural property. The study also analyzes the Rural Environmental Registry (Cadastro Ambiental Rural – CAR), its mandatory nature and declaratory character, emphasizing its role as an environmental management instrument and its complementary relationship with the Land Registry. Finally, it examines the annotation of the Legal Reserve in light of General Administrative Order (Provimento CG) No. 33/2025, which significantly strengthened the integration between the land registration and environmental systems, expanding the role of the land registrar in verifying the environmental compliance of rural properties. The study concludes that the articulation between the Land Registry and the Rural Environmental Registry, particularly through the annotation of the Legal Reserve, constitutes an essential element for promoting legal certainty, transparency, and environmental protection.*

Keywords: *Legal Reserve; Socio-Environmental Function of Property; Land Registry Annotation.*

Riassunto: *Il presente studio analizza l'evoluzione del Registro Immobiliare nell'ordinamento giuridico brasiliano, evidenziandone la trasformazione da strumento volto a garantire la certezza giuridica dei diritti patrimoniali a meccanismo di attuazione della funzione socio-ambientale della proprietà. In tale contesto, viene esaminata la Riserva Legale quale istituto fondamentale del Diritto Ambientale, affrontandone il concetto, l'evoluzione storica, il fondamento normativo e la natura giuridica, nonché il suo legame con la proprietà rurale. Lo studio analizza inoltre il Catasto Ambientale Rurale (Cadastro Ambiental Rural – CAR), il suo carattere obbligatorio e la sua natura dichiarativa, evidenziandone la funzione quale strumento di gestione ambientale e il rapporto di complementarità con il Registro Immobiliare. Infine, viene esaminata la disciplina dell'annotazione della Riserva Legale alla luce del Provvedimento CG n. 33/2025, che ha promosso una significativa integrazione tra il sistema della pubblicità immobiliare e quello ambientale, ampliando il ruolo del conservatore dei registri immobiliari nella verifica della regolarità ambientale degli immobili rurali. Si conclude che l'integrazione tra il Registro Immobiliare e il Catasto Ambientale Rurale, in particolare mediante l'annotazione della Riserva Legale, costituisce un elemento essenziale per la promozione della certezza del diritto, della trasparenza e della tutela dell'ambiente.*

Parole chiave: *Riserva Legale; Funzione Socio-Ambientale della Proprietà; Annotazione Registrale.*

Introdução

A crescente centralidade do direito ambiental no ordenamento jurídico brasileiro impôs uma profunda releitura de institutos tradicionalmente vinculados ao direito privado, dentre os quais se destaca o Registro de Imóveis.

A constitucionalização do direito de propriedade, condicionando-o ao atendimento de sua função social e à preservação do meio ambiente, redefiniu não apenas o conteúdo desse direito, mas também os mecanismos destinados à sua formalização e oponibilidade perante terceiros. Nesse novo paradigma, o Registro de Imóveis deixa de ser mero repositório de títulos para assumir posição estratégica na implementação de políticas públicas ambientais e urbanísticas, atuando como instrumento de integração entre a ordem jurídica e a realidade territorial.

É nesse contexto que se insere o estudo da Reserva Legal, instituto central do Direito Ambiental brasileiro, cuja evolução normativa reflete a progressiva funcionalização da propriedade rural. A exigência de manutenção de áreas de vegetação nativa no interior dos imóveis rurais, bem como sua vinculação ao sistema registral, revela a preocupação do legislador em assegurar a sustentabilidade do uso da terra, conciliando atividade econômica e preservação ambiental.

A introdução do Cadastro Ambiental Rural (CAR), por sua vez, representou significativa inovação na sistematização das informações ambientais, criando uma base de dados nacional voltada ao controle, monitoramento e regularização ambiental dos imóveis rurais. Todavia, a coexistência entre o CAR e o Registro de Imóveis suscita relevantes questões jurídicas, especialmente quanto à natureza, à eficácia e à complementaridade desses sistemas, bem como à necessidade — ou não — de averbação da Reserva Legal na matrícula imobiliária.

Diante desse cenário, o presente estudo tem por objetivo analisar a evolução e a interação entre o Registro de Imóveis, a Reserva Legal e o Cadastro Ambiental Rural, com especial enfoque na disciplina da averbação da Reserva Legal à luz do Provimento CG nº 33/2025.

Busca-se, assim, compreender de que forma o sistema registral pode contribuir para a efetivação da função socioambiental da propriedade, promovendo maior segurança jurídica e eficiência na tutela do meio ambiente.

O estudo adotou abordagem qualitativa, desenvolvida por meio de pesquisa jurídica de natureza teórico-dogmática. A pesquisa, quanto aos objetivos, caracterizou-se como descritiva e explicativa, voltada à compreensão da evolução normativa e da integração entre o Registro de Imóveis, a Reserva Legal e o Cadastro Ambiental Rural (CAR). O procedimento metodológico consistiu em pesquisa bibliográfica e documental, com análise da doutrina especializada, da legislação constitucional e infraconstitucional, dos atos normativos da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, especialmente o Provimento CG nº 33/2025, bem como da jurisprudência administrativa e judicial pertinente. Empregou-se o método dedutivo, partindo da disciplina constitucional da função socioambiental da propriedade e do sistema registral para examinar os efeitos jurídicos da averbação da Reserva Legal e sua articulação com o Cadastro Ambiental Rural, buscando identificar sua contribuição para a segurança jurídica e para a proteção ambiental.

1 Função socioambiental do registro de imóveis

A compreensão contemporânea do Registro de Imóveis não pode mais se limitar à sua função clássica de conferir publicidade, autenticidade e segurança jurídica aos direitos reais. A evolução constitucional e infraconstitucional brasileira, sobretudo a partir da Constituição de 1988, impôs uma releitura desse instituto à luz da função social da propriedade e da proteção ao meio ambiente.

Nesse contexto, o Registro de Imóveis passa a assumir uma dimensão socioambiental, atuando como instrumento relevante de concretização de direitos fundamentais e de promoção do desenvolvimento sustentável.

A Constituição Federal consagrou, de forma expressa, a função social da propriedade (art. 5º, XXIII), a função social da cidade (art. 182) e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado (art. 225). Tais dispositivos não apenas redefiniram o conteúdo do

direito de propriedade, mas também irradiaram seus efeitos sobre os mecanismos jurídicos destinados à sua formalização e publicidade, dentre os quais se destaca o Registro de Imóveis. A propriedade, enquanto fundamento do sistema registral, passou a ser compreendida em sua dimensão funcional, o que implica reconhecer que o próprio registro deve refletir e instrumentalizar essa nova concepção.

Nesse cenário, o Registro de Imóveis deixa de ser mero repositório de títulos para se afirmar como verdadeiro agente de efetivação da função social da propriedade, inclusive em sua vertente ambiental.

Trata-se de uma transformação paradigmática: de um sistema voltado predominantemente à tutela patrimonial individual, passa-se a um modelo que incorpora valores coletivos, como a proteção ambiental, a ordenação do território e a garantia do direito à moradia. Essa mudança encontra respaldo na legislação urbanística e ambiental, notadamente no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) e nas normas que disciplinam a regularização fundiária e a proteção de áreas ambientalmente sensíveis.

Marcelo Augusto Santana de Melo afirma que: "o Registro de Imóveis tem sido utilizado estrategicamente para potencializar a função social da propriedade." (Melo, 2024, p. 133).

A publicidade registral, nesse contexto, assume papel central. Ao concentrar informações jurídicas relevantes sobre os imóveis, o Registro de Imóveis revela-se instrumento privilegiado para a difusão de dados ambientais, permitindo que restrições, ônus e limitações administrativas sejam oponíveis erga omnes. Como destacado pela doutrina, a publicidade registral possui a capacidade de centralizar informações que, no âmbito ambiental, encontram-se frequentemente dispersas entre diversos órgãos e sistemas, facilitando o acesso por parte dos interessados e promovendo maior transparência.

Essa vocação para a centralização e difusão de informações ambientais confere ao Registro de Imóveis uma função estratégica na tutela do meio ambiente. Não por acaso, já se reconheceu, em âmbito internacional, que o sistema registral constitui um dos instrumentos mais eficazes para assegurar a segurança jurídica na gestão de valores ambientais e na geração de riqueza ambiental (Melo, 2024).

Tal constatação evidencia que a proteção ambiental não se realiza apenas por meio de normas proibitivas ou sancionatórias, mas também por instrumentos de organização e publicidade das situações jurídicas, dentre os quais o registro imobiliário ocupa posição de destaque.

Outro aspecto relevante da função socioambiental do Registro de Imóveis reside em sua capilaridade territorial. A organização dos cartórios por circunscrições imobiliárias, presentes em praticamente todas as comarcas do país, permite um acesso facilitado às informações registrais, inclusive aquelas de natureza ambiental. Essa proximidade com a realidade local potencializa o papel do registro como instrumento de controle e fiscalização indireta do cumprimento de obrigações ambientais, além de favorecer a integração entre políticas públicas urbanísticas e ambientais (Melo, 2024).

Ademais, a evolução tecnológica do sistema registral, especialmente com a incorporação do georreferenciamento, amplia significativamente sua capacidade de atuação no campo ambiental.

A vinculação dos imóveis a coordenadas geográficas precisas permite a identificação exata de áreas protegidas, como reservas legais, áreas de preservação permanente e unidades de conservação. Essa precisão espacial facilita a fiscalização por parte dos órgãos competentes e

possibilita a responsabilização dos proprietários em caso de descumprimento de obrigações ambientais, além de conferir maior segurança jurídica às transações imobiliárias.

Nesse ponto, destaca-se a importância do Registro de Imóveis na implementação de políticas públicas ambientais, especialmente no que se refere à prevenção e reparação de danos ambientais.

O direito ambiental moderno orienta-se por princípios como a prevenção, a precaução e a reparação integral, os quais encontram no sistema registral um importante aliado. Ao publicizar restrições ambientais e vincular obrigações ao imóvel, o registro contribui para evitar a ocorrência de danos e, quando estes se verificam, facilita a identificação dos responsáveis e a exigência de medidas reparatórias (Macedo, 2025).

A função socioambiental do Registro de Imóveis manifesta-se também no âmbito da regularização fundiária. Ao viabilizar a formalização da propriedade e a inclusão de imóveis no sistema registral, o registro contribui para a efetivação do direito à moradia e para a ordenação do território urbano e rural. Nesse processo, a incorporação de condicionantes ambientais às matrículas imobiliárias assegura que a regularização se dê em consonância com a proteção do meio ambiente, evitando a consolidação de situações irregulares ou degradantes.

Importa ressaltar, ainda, que a relação entre Registro de Imóveis e meio ambiente não é recente. Já em diplomas normativos anteriores à Constituição de 1988 havia previsão de comunicação de atos relacionados à proteção de florestas aos oficiais de registro, o que evidencia a vocação histórica do sistema registral para a publicização de informações ambientais. Todavia, é somente com a constitucionalização do direito ambiental e da função social da propriedade que essa relação se intensifica e se consolida como elemento estruturante do sistema.

Por fim, cumpre destacar que a função socioambiental do Registro de Imóveis insere-se em um contexto mais amplo de integração entre direito urbanístico e direito ambiental, no qual se busca um modelo de desenvolvimento que concilie crescimento econômico, inclusão social e preservação ambiental (Macedo, 2025).

Segundo Paola de Castro Ribeiro Macedo: "no início, pensava-se muito mais na proteção ambiental de nossas florestas, áreas de mata, rios, enfim, zonas poco habitadas, mais distantes dos centros urbanos. Atualmente, entende-se que o Direito Ambiental deve permear o estudo e o planejamento do desenvolvimento de nossas cidades, sendo questão central nas discussões do crescimento da malha urbana" (Macedo, 2025, p. 200)

Nesse cenário, o registro imobiliário atua como instrumento de concretização do chamado "ecourbanismo", contribuindo para o planejamento sustentável das cidades e para a construção de uma democracia ambiental baseada na transparência e na participação (Macedo, 2025).

Diante do exposto, conclui-se que o Registro de Imóveis desempenha papel fundamental na efetivação da função socioambiental da propriedade, atuando não apenas como garantidor da segurança jurídica das relações imobiliárias, mas também como instrumento de proteção ambiental e de promoção do desenvolvimento sustentável.

Essa nova dimensão do sistema registral impõe desafios e exige a contínua adaptação de suas práticas e estruturas, especialmente no que se refere à incorporação de informações ambientais, como a averbação da reserva legal, tema que será aprofundado nos tópicos seguintes.

2 Da Reserva Legal

A compreensão da Reserva Legal no ordenamento jurídico brasileiro demanda uma abordagem pelos aspectos históricos, normativos e dogmáticos, especialmente quando inserida no contexto do Registro de Imóveis e de sua função socioambiental.

Trata-se de instituto central do Direito Ambiental contemporâneo, cuja evolução reflete a própria transformação da propriedade privada em um direito funcionalizado, condicionado ao atendimento de interesses coletivos, notadamente a preservação do meio ambiente.

2.1 Conceito e evolução histórica da Reserva Legal

A Reserva Legal pode ser conceituada, nos termos do art. 3º, inciso III, da Lei nº 12.651/2012, como a área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, destinada a assegurar o uso econômico sustentável dos recursos naturais, bem como a conservação e reabilitação dos processos ecológicos, a proteção da biodiversidade e o abrigo da fauna e flora nativas.

Todavia, essa concepção é resultado de uma longa evolução normativa. Ainda no período imperial, já se identificavam preocupações com a preservação de recursos florestais, como se observa nas instruções de 1821 atribuídas a José Bonifácio – santista renomado – que recomendavam a manutenção de parcelas de vegetação para garantir o abastecimento de lenha e madeira.

Marcelo Melo ensina que:

> "No estudo do histórico da reserva, constata-se que ela tem origem já antiga em nosso direito. Nas famosas instruções redigidas por José Bonifácio de Andrada e Silva, no exercício de vice-presidente da Junta Governativa de São Paulo, em 1821, a reserva legal (de lenha) aparece como interessante proposta de nova legislação sobre terras, visando a que os possuidores deixassem para matos e arvoredos uma parte da floresta para que nunca faltassem lenhas e madeiras necessárias para o império." (Melo, 2024, p. 197)

O primeiro marco legislativo propriamente dito ocorreu com o Código Florestal de 1934 (Decreto nº 23.793), que estabelecia a limitação ao desmatamento, proibindo o corte de mais de três quartos da vegetação existente.

Posteriormente, o Código Florestal de 1965 (Lei nº 4.771/1965) consolidou o instituto, fixando percentuais mínimos de cobertura vegetal e, com a alteração promovida pela Lei nº 7.803/1989, introduziu a exigência de averbação da Reserva Legal no Registro de Imóveis, vedando a alteração de sua destinação.

A Medida Provisória nº 2.166-67/2001 representou importante avanço ao conferir definição técnica ao instituto, vinculando-o à proteção da biodiversidade e ao uso sustentável dos recursos naturais.

Por fim, a Lei nº 12.651/2012 — o atual Código Florestal — promoveu ajustes conceituais e sistemáticos, buscando compatibilizar a proteção ambiental com o desenvolvimento econômico, além de introduzir mecanismos como o Cadastro Ambiental Rural (CAR), que passou a desempenhar papel relevante na gestão das informações ambientais.

A Reserva Legal constitui uma das mais relevantes expressões da função socioambiental da propriedade rural. Ao impor a manutenção de áreas de vegetação nativa, o ordenamento jurídico busca assegurar não apenas a preservação ambiental, mas também a sustentabilidade das atividades econômicas desenvolvidas no imóvel.

2.2 Base normativa e regime jurídico da Reserva Legal

A existência da Reserva Legal encontra fundamento direto na Constituição Federal, especialmente no art. 225, que assegura o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, e no art. 186, que condiciona a função social da propriedade rural ao uso adequado dos recursos naturais e à preservação ambiental.

Nesse sentido, a Reserva Legal constitui instrumento normativo de concretização da função socioambiental da propriedade.

No plano infraconstitucional, o Código Florestal estabelece a obrigatoriedade de manutenção de cobertura vegetal nativa em percentual mínimo da área do imóvel rural, variando conforme a localização geográfica. Em regra, exige-se a manutenção de 20% da área, podendo esse percentual alcançar 80% nos imóveis situados na Amazônia Legal.

Importante destacar que a obrigação de instituir e manter a Reserva Legal possui caráter *propter rem*, isto é, adere ao imóvel e acompanha sua titularidade, independentemente de quem seja o proprietário ou possuidor. Trata-se, portanto, de obrigação real, que se transmite automaticamente nas hipóteses de alienação ou sucessão.

Além disso, a legislação prevê hipóteses excepcionais, como no caso de pequenas propriedades rurais (até quatro módulos fiscais), em que se admite a manutenção de percentuais inferiores, desde que observadas determinadas condições históricas.

2.3 Natureza jurídica da Reserva Legal

A natureza jurídica da Reserva Legal é objeto de intenso debate doutrinário. Tradicionalmente, foi classificada como limitação administrativa ao direito de propriedade, por consistir em imposição geral, gratuita, unilateral e de ordem pública que condiciona o uso do bem privado ao interesse coletivo.

De fato, sob a ótica clássica do Direito Administrativo, a Reserva Legal apresenta características típicas das limitações administrativas: é instituída por lei, incide de forma geral sobre determinadas categorias de bens e não gera direito à indenização (Alexandrino; Paulo, 2023).

Entretanto, a evolução do Direito Ambiental tem conduzido a uma releitura dessa classificação.

Parte significativa da doutrina sustenta que a Reserva Legal ultrapassa a noção de mera limitação administrativa, configurando verdadeiro espaço territorial especialmente protegido. Isso porque sua finalidade não se restringe a limitar o uso da propriedade, mas sim a assegurar a preservação de bens ambientais de natureza difusa, cuja titularidade pertence à coletividade (Milaré, 2014, p. 1307)

Nesse sentido, a Reserva Legal pode ser compreendida como instituto híbrido, que reúne elementos de limitação administrativa, obrigação *propter rem* e proteção de bens difusos. Sua

função ecológica, notadamente a preservação da biodiversidade e a formação de corredores ecológicos, evidencia que se trata de instrumento essencial à manutenção do equilíbrio ambiental.

2.4 Conceito de imóvel rural e sua relevância para a Reserva Legal

A delimitação do conceito de imóvel rural é fundamental para a aplicação das regras relativas à Reserva Legal, especialmente no que se refere ao cálculo de sua extensão. O Código Florestal de 2012, contudo, não apresentou definição expressa, o que gerou certa controvérsia interpretativa.

A regulamentação do Cadastro Ambiental Rural, por meio da Instrução Normativa nº 2/2014 do Ministério do Meio Ambiente, adotou o conceito previsto na Lei nº 8.629/1993, segundo o qual imóvel rural é o prédio rústico de área contínua, independentemente de sua localização, destinado ou passível de destinação à exploração agrícola, pecuária, extrativa ou agroindustrial.

Esse conceito privilegia o critério da destinação econômica, afastando o critério meramente geográfico.

Tal opção legislativa tem implicações relevantes, sobretudo porque rompe com a lógica tradicional do Registro de Imóveis, que se estrutura a partir da matrícula individualizada de cada bem.

Com isso, pode ocorrer que um único imóvel rural, para fins ambientais, corresponda a diversas matrículas imobiliárias.

Essa dissociação entre a realidade registral e a realidade ambiental evidencia a necessidade de integração entre os sistemas de informação, especialmente entre o Registro de Imóveis, o CAR e o cadastro do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

3 Obrigatoriedade do Cadastro Ambiental Rural

O Cadastro Ambiental Rural (CAR) constitui um dos principais instrumentos de implementação da política ambiental instituída pela Lei nº 12.651/2012 (Código Florestal), assumindo papel central na sistematização e controle das informações ambientais dos imóveis rurais no Brasil. Sua obrigatoriedade e sua relação com o Registro de Imóveis, especialmente no tocante à averbação da Reserva Legal, suscitam relevantes questões jurídicas, que demandam análise à luz da evolução legislativa, da natureza dos institutos envolvidos e da função socioambiental da propriedade.

O art. 29 do Código Florestal instituiu o Cadastro Ambiental Rural como registro público eletrônico de âmbito nacional, obrigatório para todos os imóveis rurais, com a finalidade de integrar informações ambientais relativas às propriedades e posses rurais. Trata-se de instrumento voltado ao controle, monitoramento, planejamento ambiental e econômico, bem como ao combate ao desmatamento.

A redação originária do § 3º do referido dispositivo condicionava a obrigatoriedade da inscrição ao prazo de um ano contado da implantação do sistema, prorrogável por igual período. Todavia, a ausência de definição clara acerca do momento exato da implantação do CAR gerou controvérsias interpretativas, agravadas pela coexistência de sistemas estaduais previamente operacionais.

Com a edição da Instrução Normativa nº 2/2014 do Ministério do Meio Ambiente, considerou-se formalmente implantado o CAR em todo o território nacional, iniciando-se o prazo para inscrição.

Contudo, sucessivas prorrogações legislativas e regulamentares acabaram por dilatar reiteradamente esse prazo, comprometendo a segurança jurídica e a efetividade da norma.

A questão foi redefinida com a Medida Provisória nº 884/2019, posteriormente convertida na Lei nº 13.887/2019, que alterou o § 3º do art. 29 para estabelecer que a inscrição no CAR é obrigatória e por prazo indeterminado para todas as propriedades e posses rurais. Essa redação, embora criticada sob o ponto de vista técnico, conduz à conclusão de que a inscrição é exigível de forma permanente, não havendo termo final para seu cumprimento.

O CAR possui natureza jurídica de cadastro declaratório, no qual o proprietário ou possuidor rural presta informações relativas à delimitação do imóvel, às áreas de preservação permanente, à Reserva Legal, às áreas consolidadas e às áreas de uso restrito. Essas informações são posteriormente validadas pelos órgãos ambientais competentes.

Dessa forma, não se pode afirmar que o CAR tenha substituído integralmente o Registro de Imóveis. Ao contrário, ambos os sistemas coexistem e se complementam, desempenhando funções distintas, porém convergentes.

O CAR possui função primordialmente administrativa e ambiental, voltada à coleta e gestão de dados, enquanto o Registro de Imóveis mantém sua função jurídica de conferir publicidade, segurança e eficácia erga omnes aos direitos e ônus reais.

A averbação da Reserva Legal na matrícula do imóvel, embora não seja condição de existência da obrigação, continua sendo relevante para assegurar a transparência e a segurança nas transações imobiliárias.

Do ponto de vista estritamente legal, a Reserva Legal existe independentemente de qualquer ato registral ou cadastral, por se tratar de obrigação imposta diretamente pela lei, com natureza *propter rem*. Assim, tanto a averbação no Registro de Imóveis quanto a inscrição no CAR têm natureza meramente declaratória e publicitária.

Todavia, sob a perspectiva da segurança jurídica, a averbação no Registro de Imóveis continua a desempenhar papel relevante. Isso porque o sistema registral é estruturado sobre princípios como a publicidade, a concentração e a fé pública, permitindo que terceiros adquirentes tenham acesso, de forma centralizada, às informações jurídicas relevantes sobre o imóvel (MELO, 2024).

Nesse sentido, a melhor interpretação é aquela que reconhece que o CAR não dispensa, em termos absolutos, a averbação no Registro de Imóveis, mas pode, em determinadas situações, suprir a exigência de publicidade ambiental perante a Administração Pública.

Para fins negociais e de segurança jurídica privada, contudo, a averbação registral permanece recomendável e, em certos casos, indispensável.

4 A averbação da Reserva Legal nos termos do Provimento CG nº 33/2025

A disciplina da averbação da Reserva Legal no âmbito do Registro de Imóveis sofreu relevante aprimoramento com a edição do Provimento CG nº 33/2025, da Corregedoria

Geral da Justiça de São Paulo, o qual consolidou diretrizes voltadas à integração entre o sistema registral e o Cadastro Ambiental Rural (CAR).

O provimento não apenas regulamenta procedimentos técnicos, mas também redefine a atuação do registrador imobiliário como agente de integração entre o direito ambiental e o direito registral.

O item 123 do Provimento CG nº 33/2025 estabelece, de forma expressa, o rol de informações ambientais que devem ser averbadas na matrícula do imóvel rural. Dentre elas, destacam-se: (i) o número de inscrição no CAR; (ii) os termos de responsabilidade de preservação de Reserva Legal e demais compromissos ambientais; (iii) a adesão ao Programa de Regularização Ambiental (PRA); e (iv) a compensação de Reserva Legal, com reflexos em todas as matrículas envolvidas.

A averbação do número do CAR, em particular, assume papel estruturante, pois funciona como elemento de conexão entre o fólio real e o sistema ambiental eletrônico. Ao vincular a matrícula ao cadastro ambiental, o Registro de Imóveis passa a integrar uma rede de informações que transcende sua função tradicional, aproximando-se de um modelo de governança territorial integrada.

O Provimento CG nº 33/2025 prevê duas modalidades de averbação do número de inscrição no CAR: mediante provocação do interessado ou de ofício pelo Oficial de Registro de Imóveis. Esta última hipótese revela uma mudança paradigmática na atuação registral, ao atribuir ao registrador iniciativa própria na inserção de dados ambientais na matrícula, independentemente de requerimento, representando exceção ao princípio da instância.

A averbação de ofício está condicionada à existência de mecanismos de fluxo de informações com o órgão ambiental competente, por meio do Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI). Trata-se de medida que visa garantir a confiabilidade dos dados e evitar inconsistências entre os sistemas.

Além disso, o provimento estabelece que tais averbações serão realizadas sem cobrança de emolumentos, o que reforça seu caráter de interesse público e afasta eventuais barreiras econômicas à sua implementação. Essa gratuidade evidencia a compreensão de que a publicidade ambiental não constitui benefício individual do proprietário, mas instrumento de proteção coletiva.

Um dos aspectos mais inovadores do Provimento CG nº 33/2025 reside na imposição, ao registrador, do dever de verificar a situação do CAR no momento da qualificação de títulos que importem em registro ou averbação. Nos termos do item 123.2, o Oficial deverá consultar diretamente o Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural (SICAR) para verificar se o cadastro está ativo e se há proposta de Reserva Legal.

Essa exigência introduz um elemento de controle ambiental na atividade registral, ampliando o escopo da qualificação jurídica. Caso o CAR esteja inativo ou não haja proposta de Reserva Legal, o título deverá ser qualificado negativamente, salvo hipóteses justificadas, conforme abaixo exposto.

A norma também disciplina situações específicas. Quando o cadastro estiver na condição de "analisado" e houver aprovação da Reserva Legal, o registrador deverá atualizar a averbação com dados adicionais relativos à regularidade ambiental. Por outro lado, na ausência de proposta de Reserva Legal, o proprietário deverá apresentar justificativa, sob pena de desqualificação do título.

Admite-se, contudo, a qualificação positiva nos casos em que a ausência de Reserva Legal decorra de hipóteses legais, como aquelas previstas nos arts. 67 e 68 da Lei nº 12.651/2012. Essa previsão demonstra a preocupação do provimento em harmonizar a exigência de regularidade ambiental com as exceções legais existentes, evitando rigor excessivo ou desproporcional.

Conforme se extrai do parecer que deu origem ao Provimento CG nº 33/2025 (Processo 118.607/2024):

> "O CAR com "status" ativo não significa que o proprietário tenha, efetivamente, proposto a Reserva Legal. Pode ocorrer que ele tenha solicitado a inscrição sem ter se desincumbido do dever de propor ao CAR a Reserva Legal. E caso isso ocorra, o CAR estará ativo, mas sem o cumprimento do dever de apresentar a proposta da Reserva Legal ao cadastro.
>
> Melhor se mostra que o Oficial de Registro de Imóveis verifique se o proprietário ou possuidor rural efetivamente propôs a Reserva Legal ao CAR, ao fazer sua inscrição, ante o contido no artigo 29, §3º, do Código Florestal .
>
> Mas como o proprietário não tem ingerência na análise do que propôs ao CAR, já que isso depende de providências da Secretaria de Agricultura e Abastecimento, mister alterar a redação do item 123.6 do Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ, a fim de que seja afastada a exigência de que o Oficial verifique se foi feita a especialização da reserva legal aprovada.
>
> Não se pode exigir do proprietário que comprove a aprovação da Reserva Legal quando isso não depende apenas de providências de sua alçada, mas do órgão gestor do CAR.
>
> Caberá, então, ao Oficial, à vista do número de inscrição no CAR, a ser fornecido pelo interessado, verificar, pela análise do Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas, mediante consulta direta ao sistema do CAR, se o proprietário ou possuidor rural propôs a reserva legal, qualificando negativamente o título, em caso contrário.
>
> Se não houver proposta de Reserva Legal, o Oficial, excepcionalmente, deverá exigir do proprietário que declare a motivação da ausência de Reserva Legal. E, desde logo, caso referida declaração seja motivada nas hipóteses de exceção definidas nos artigos 67 e 68 da Lei Federal nº 12.651/2012, o Oficial deverá qualificar positivamente o título.
>
> (...)
>
> Quanto às hipóteses dos artigos 67 e 68 do Código Florestal, parecer anterior desta Corregedoria Geral da Justiça, nº 496/2023, já motivou a redação atual do subitem 123.7 do Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ, permitindo a averbação do número do CAR quando o Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas traga no item Reserva Legal, a situação "Aprovada", correspondendo a "0" hectare.
>
> Desnecessário, outrossim, fazer referência ao quanto lá está contido porque o parecer também instrui os presentes autos.

O item 123.4 do Provimento CG nº 33/2025 estabelece que a averbação da Reserva Legal será realizada assim que seu perímetro for validado pela autoridade ambiental e houver integração de sistemas por meio do SREI.

Essa previsão confirma a tendência de deslocamento do eixo de constituição da Reserva Legal para o âmbito administrativo, especialmente por meio do CAR, mantendo o Registro de Imóveis como instrumento de publicidade qualificada. A averbação, nesse contexto, não possui caráter constitutivo, mas declaratório, servindo para dar conhecimento a terceiros acerca da delimitação da área protegida.

Importante destacar que o provimento afasta a exigência de coincidência absoluta entre a área constante da matrícula e aquela constante do CAR, para fins de averbação do número

de inscrição cadastral (item 123.5). Tal flexibilização é coerente com a realidade do sistema ambiental, que adota o conceito de imóvel rural baseado na destinação econômica e não necessariamente na matrícula registral.

Contudo, essa dissociação reforça a necessidade de integração entre os sistemas, a fim de evitar inconsistências e assegurar a confiabilidade das informações. O Registro de Imóveis, ao incorporar dados do CAR, deve atuar com cautela, observando os princípios da especialidade e da continuidade, sem, contudo, inviabilizar a publicidade ambiental.

Por fim, a jurisprudência administrativa do E. Tribunal de Justiça de São Paulo tem firmado entendimento no sentido de que a qualificação positiva do título está condicionada: (i) à comprovação da inscrição do imóvel no CAR/SICAR; e (ii) à verificação da especialização da reserva legal florestal. Note-se que só será exigida a comprovação da inscrição junto ao CAR/SICAR-SP, com averbação do respectivo número. O título só poderá ser qualificado negativamente se a especificação da reserva legal não houver sido feita perante o CAR/SICAR (TJSP, Recurso Administrativo: 1003174-20.2022.8.26.0037, rel. Des. Fernando Torres, j. 24/10/2023).

E ainda:

> "Para a dispensa da averbação da reserva legal na matrícula do imóvel é necessário que a reserva esteja registrada no Cadastro Ambiental Rural – CAR, como previsto no art. 18, § 4º, da Lei nº 12.651/2012: "§ 4º O registro da Reserva Legal no CAR desobriga a averbação no Cartório de Registro de Imóveis". O documento de fls. 21/24 comprova que foi promovido o cadastramento do imóvel no Cadastro Ambiental Rural – CAR, mas sem o registro da área da reserva legal (fl. 23). Ausente o registro da área da reserva rural no CAR, permanece a necessidade da sua averbação na matrícula do imóvel." (TJSP, Apelação Cível: 1000477-52.2019.8.26.0418, Rel. Des. Ricardo Anafe, j. 15/4/20)

O Provimento CG nº 33/2025 consolida a evolução do Registro de Imóveis como instrumento de efetivação da função socioambiental da propriedade. Ao impor deveres de consulta, averbação e atualização de informações ambientais, o normativo amplia o papel do registrador, que passa a atuar como verdadeiro agente de controle indireto da regularidade ambiental.

Essa ampliação de atribuições não descaracteriza a natureza jurídica da atividade registral, mas a adapta às exigências contemporâneas de proteção ambiental e de governança territorial. O registrador, nesse cenário, deixa de ser mero garantidor da segurança jurídica formal para assumir também uma função colaborativa na implementação de políticas públicas ambientais.

Considerações finais

A análise desenvolvida ao longo do presente estudo evidencia que o Registro de Imóveis, em sua configuração contemporânea, ultrapassa significativamente os limites de sua função tradicional, assumindo papel essencial na concretização da função socioambiental da propriedade.

A incorporação de valores ambientais ao sistema registral não constitui mera ampliação de atribuições, mas verdadeira transformação estrutural, alinhada às diretrizes constitucionais e às exigências de um modelo de desenvolvimento sustentável.

A Reserva Legal, enquanto instituto jurídico de proteção ambiental, revela-se instrumento fundamental para a preservação da biodiversidade e para o uso racional dos recursos

naturais. Sua natureza jurídica híbrida reforça sua centralidade no ordenamento jurídico e sua vinculação direta à função socioambiental da propriedade rural.

No mesmo sentido, o Cadastro Ambiental Rural consolida-se como ferramenta indispensável à gestão ambiental, ao permitir a sistematização e o monitoramento das informações relativas aos imóveis rurais em âmbito nacional. Contudo, sua natureza declaratória e administrativa evidencia que não se trata de instrumento apto a substituir o Registro de Imóveis, mas sim de sistema complementar, cuja eficácia depende da integração com o fólio real.

A disciplina estabelecida pelo Provimento CG nº 33/2025 representa, nesse contexto, importante avanço na busca por essa integração. Ao instituir a obrigatoriedade de averbação de informações relacionadas ao CAR, à Reserva Legal e à regularidade ambiental, bem como ao atribuir ao registrador o dever de verificação dessas informações no momento da qualificação dos títulos, o normativo fortalece a função do Registro de Imóveis como instrumento de publicidade qualificada e de controle indireto da regularidade ambiental.

Essa nova configuração da atividade registral impõe desafios relevantes, especialmente no que se refere à necessidade de harmonização entre diferentes sistemas de informação e à observância dos princípios registrais clássicos, como a especialidade e a continuidade.

Dessa forma, conclui-se que a averbação da Reserva Legal, especialmente à luz das diretrizes estabelecidas pelo Provimento CG nº 33/2025, constitui instrumento essencial para a promoção da transparência, da segurança jurídica e da proteção ambiental.

Referências

ALEXANDRINO, Marcelo. PAULO, Vicente. *Direito Administrativo descomplicado,* 32ª ed. Rio de Janeiro: Método, 2023.

BRASIL. *Lei nº 13.887, de 17 de outubro de 2019*. Altera a Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, que dispõe sobre a proteção da vegetação nativa e dá outras providências. *Diário Oficial da União: seção 1*, Brasília, DF, 18 out. 2019.

BRASIL. *Medida Provisória nº 884, de 14 de junho de 2019*. Altera a Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, que dispõe sobre a proteção da vegetação nativa e dá outras providências. *Diário Oficial da União: seção 1, edição extra-A*, Brasília, DF, 14 jun. 2019.

BRASIL. Ministério do Meio Ambiente. *Instrução Normativa nº 2, de 5 de maio de 2014*. Dispõe sobre os procedimentos para a integração, execução e compatibilização do Sistema de Cadastro Ambiental Rural – SICAR e define os procedimentos gerais do Cadastro Ambiental Rural – CAR. *Diário Oficial da União: seção 1*, Brasília, DF, 6 maio 2014.

MACEDO, Paola de C. R. *Condomínio de lotes: regime jurídico, aspectos civis, urbanísticos e ambientais.* São Paulo: RT Brasil, 2025.

MELO, Marcelo A. S. de. *Meio ambiente e registro de imóveis.* São Paulo: Almedina, 2024.

MILARÉ, Edis. *Direito Ambiental.* 9ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça. *Apelação Cível: 1000477-52.2019.8.26.0418*, Rel. Des. Ricardo Anafe, j. 15/4/20.

SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça. Corregedoria Geral da Justiça. *Provimento CG nº 33, de 20 de agosto de 2025*. Dispõe sobre a qualificação registral nos casos de dispensa da reserva legal, alterando a redação do item 123 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, no que diz respeito ao Cadastro Ambiental Rural – CAR. São Paulo: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 2025. Disponível em: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – Provimentos da Corregedoria.

SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça. *Recurso Administrativo: 1003174-20.2022.8.26.0037*, rel. Des. Fernando Torres, j. 24/10/2023.

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

MATEO, Felipe Esmanhoto. A averbação da Reserva Legal na matrícula do imóvel e a função socioambiental do Registro de Imóveis. **Revista Brasileira de Direito Constitucional**, vol. 26, jan./dez. 2026, e026022. São Paulo: ESDC, 2026. ISSN: 1983-2303 (eletrônica). DOI: https://doi.org/10.62530/e026022.

Recebido em 30/05/2026
Aprovado em 11/07/2026

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
Marcelo Lamy e Carol de Oliveira Abud.