
City status and property registration: publicity of urbanistic- environmental information

Estatuto da cidade e registro de imóveis: publicidade da informação urbanístico- ambiental

Received: 05-04-2024 | Accepted: 08-05-2024 | Published: 14-05-2024

José Ramalho de Castro Rodrigues

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-3193-188X>

Universidade Ceuma, Brasil

E-mail: ze.ramalho.adv@gmail.com

Fabício Brito Silva

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9878-0206>

Universidade Ceuma, Brasil

E-mail: fabricaoagro@gmail.com

Katia Fernanda Silva Martins

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7841-4017>

Universidade Ceuma, Brasil

E-mail: kfssilva@hotmail.com

Andreia Jane Leandro Camara

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-3083-508X>

Universidade Ceuma, Brasil

E-mail: andreiajane.arq@gmail.com

ABSTRACT

The City Statute regulates the Federal Constitution, regulating the use of urban property for the benefit of the collective good, security and well-being of citizens, in harmony with our Magna Carta, which establishes that everyone has the right to an ecologically balanced environment in favor of present and future generations. This article conducts a study on the importance of the Property Registry in the consolidation of sustainable cities by publishing comprehensive information of an urban-environmental nature in the registration of properties. For this research, technical procedures of bibliographic and documentary nature were adopted, through articles, books, websites, laws and the Brazilian Federal Constitution, with an exploratory objective. In the end, it is concluded that there is a legal shelter for the real estate registries to insert all the pertinent information to the property, including environmental assets and liabilities, providing everyone with the exercise of the right to environmental information, as well as contributing to the formation of a preventive judgment of disputes and the construction of a socio-environmental balance.

Keywords: Real Estate Registry; Natural environmental assets; Liabilities.

RESUMO

O Estatuto da Cidade regulamenta a Constituição Federal, disciplinando o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, em harmonia com a nossa Carta Magna que estabelece que todos têm direito a um ambiente ecologicamente equilibrado em favor das presentes e futuras gerações. Este artigo realiza um estudo sobre a importância do Registro de Imóveis na consolidação das cidades sustentáveis ao publicizar informações integrais de cunho urbanístico-ambiental nas matrículas dos imóveis. Para esta pesquisa foram adotados procedimentos técnicos de cunho bibliográfico e documental, através de artigos, livros, sites, leis e da Constituição Federal brasileira, com objetivo exploratório. Ao final, conclui-se pela existência de abrigo legal para que os registros de imóveis realizem a inserção de todas as informações pertinentes ao imóvel, incluindo os ativos e passivos ambientais, propiciando a todos o exercício do direito à informação ambiental, como também contribui para a formação de um juízo preventivo de litígios e a construção de um equilíbrio socioambiental.

Palavras-chave: Registro de Imóveis; Publicidade; Passivos ambientais.

INTRODUÇÃO

A história da humanidade tem sido caracterizada por frequentes ações de dominação e transformação do meio natural, resultando num atual meio ambiente em desequilíbrio que reflete uma combinação de processos naturais e antrópicos, principalmente com o advento da Revolução Industrial e da Revolução Verde, esta pressionando conhecimentos agrotecnológicos em detrimento do saber local, conforme Lazzari e Souza (2017), e ambas legando um custo ambiental em face do aumento da demanda por recursos naturais.

Para Ruiz, Bernardelli Júnior, Correa e Cortes (2011), o fenômeno da expansão urbana nas últimas décadas tem contribuído sobremaneira na dimensão e velocidade das transformações socioambientais, alterando as condições do meio ambiente e gerando conflitos de alta complexidade. Uma crise ambiental sem precedentes revela o esgotamento de um modelo de desenvolvimento que tão somente se acha fundamentado na utilização ilimitada de recursos naturais provocando problemas sistêmicos e planetários, a partir de ocorrências locais não adequadamente gerenciadas, mas que exigem com a máxima urgência uma revisão dos papéis e responsabilidades que competem ao Estado e à sociedade num processo de profundas mudanças (ALVES, 2013)

Conforme Farias (2008) o Estado brasileiro se acha fundamentado em princípios que são agentes reguladores das relações jurídicas, uma vez que orientam, condicionam e trazem luz ao exercício da interpretação das normas de maneira geral, influenciando também na interpretação das normas magnas. Dentre os vários princípios, merecem destaque no âmbito deste trabalho, o princípio do direito à informação ambiental, o princípio da proibição do retrocesso ambiental e o princípio da concentração. Portanto, esse conjunto de princípios se torna imprescindível para que a atividade registral se desenvolva da maneira mais correta possível e represente de forma exata a realidade apresentada (GEMNIZACK; BERWIG, 2019).

A Constituição Federal de 1988 disciplina (artigo 225, *caput* e parágrafos 1º e 3º) não apenas o direito que todos têm a um ambiente ecologicamente equilibrado, mas também, a responsabilidade que cabe à coletividade na defesa desse patrimônio comum, fundamental para suprir as necessidades das gerações presentes e daquelas que ainda estão por vir. A nossa Carta Magna também inova trazendo a lume, a função socioambiental da propriedade (artigo 5º, XXIII; artigo 170, II, III e VI; artigo 186, I e II)

onde se acha garantido o direito à propriedade de maneira que atenda a sua função social, porém mantendo adequadamente protegidos os recursos naturais.

O Estatuto da Cidade por sua vez, ao regulamentar a Constituição Federal, estabelece normas que objetivam regular o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental, prevenindo a deterioração das áreas urbanizadas, a poluição e a degradação ambiental e também a exposição da população a riscos de desastres, para assim garantir o direito a cidades sustentáveis através da proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico.

As intervenções humanas tendem a provocar sucessivas alterações no meio ambiente natural e artificial, comprometendo a disponibilidade de recursos e causando danos de significativo impacto sobre a vida da coletividade através da poluição do ar, da contaminação das águas superficiais e subterrâneas e do solo. As degradações ambientais se constituem em passivos que frequentemente afetam bens imóveis e seus proprietários e usufrutuários, constituindo-se em obrigações de reparar não obstante haja por vezes o completo desconhecimento do fato.

O Registro de Imóveis tem por escopo defender a publicidade de bens imóveis e de outros direitos imobiliários, visando à proteção dos titulares de tais direitos reais, fornecendo proteção especial à propriedade imobiliária, através de meios probatórios fidedignos da real situação, no que concerne não somente à titularidade, mas também às restrições ou ônus reais que gravam o bem.

O presente trabalho tem como objetivo geral, realizar um estudo acerca do cabimento legal e importância de se dar publicidade através do registro na matrícula do imóvel, informações completas de natureza urbanístico-ambiental, dentre estes os ativos e passivos ambientais, em contribuição à materialização de cidades e sociedades sustentáveis, e em harmonia com as disposições do Estatuto da Cidade. Para a realização desse intento, o texto foi sistematizado nas seguintes partes, a saber: (i) O Estatuto da Cidade e as urbes sustentáveis; (ii) Princípios Constitucionais e direitos fundamentais; (iii) Ativos e passivos ambientais - a obrigação *propter rem*; (iv) O registro imobiliário e a cidade sustentável.

No que tange a metodologia, para Mezzaroba e Monteiro (2019, p. 236), trata-se de uma pesquisa qualitativa com objetivo exploratório, onde foram adotados procedimentos de modalidade teórica de cunho bibliográfico e documental. Buscou-se

artigos, livros, sites, a Constituição Federal brasileira, com os seguintes descritores Estatuto da Cidade e Registro de Imóveis; Registro de Imóveis e Meio Ambiente, Informação urbanístico-ambiental e Publicidade da informação ambiental.

O ESTATUTO DA CIDADE E AS URBES SUSTENTÁVEIS

Nos últimos anos tem sido possível testemunhar um rápido crescimento das cidades brasileiras, principalmente as de médio porte, que apresentam altas taxas de crescimento urbano e econômico, tendo como fator condicionante suas ótimas condições de atratividade de investimentos, tais como infraestrutura adequada e mão de obra disponível. Existe, no entanto, uma problemática identificável no que se aplica à relação cidade – meio ambiente, quando não raro se identifica uma legislação com vulnerabilidades que termina por favorecer poucos setores da sociedade, sacrificando os interesses da coletividade, promovendo um conjunto de impactos negativos no modelo de desenvolvimento urbano (COCOZZA, 2015).

O artigo 21, XX, da Constituição Federal determina à União que institua as diretrizes para o desenvolvimento urbano, incluindo habitação, saneamento básico e transporte urbano. De outra parte, o artigo 182 diz que “A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes”. Representa, assim, a tutela imediata com tratamento pontual, direto e jurídico (FIORILLO, 2019).

Para os autores Carneiro e Siqueira Júnior (2016), o direito de propriedade é um direito fundamental garantido no artigo 5º, *caput*, XXII, da Constituição Federal, que impulsiona a uma importante mudança de concepção do direito de propriedade, evoluindo de uma “perspectiva liberal individualista” atendendo tão somente aos interesses do proprietário, para uma nova e atual condição, onde necessariamente tem que atender às necessidades da coletividade, buscando-se uma função social e impondo a seu titular restrições ou limites.

É mister verificar que a dimensão ambiental não se encontra divorciada da dimensão socioeconômica, ambas se somam na composição da função social da propriedade cuja confirmação se encontra disciplinada pelo legislador no artigo 2º da Política Nacional do Meio Ambiente (PNMA) - Lei nº 6.938 de 1981, conforme entendimento de Pacheco (2012). Dessa maneira, pode-se falar em função socioambiental da propriedade.

Para o autor Carvalho Filho (2013, p. 27), a regulamentação, dos dispositivos previstos, nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, ocorreu através da Lei nº 10.257, 10 de julho de 2001, quando instituiu o Estatuto da Cidade, com a função de capitanear a política urbana, normativo que regula o uso da propriedade urbana em prol do coletivo, da segurança, do bem-estar dos cidadãos e do equilíbrio ambiental. As diretrizes gerais do Estatuto da Cidade representam “o conjunto de situações urbanísticas de fato e de direito a serem alvejadas pelo Poder Público no intuito de constituir, melhorar, restaurar e preservar a ordem urbanística, de modo a assegurar o bem-estar das comunidades em geral (...).

Com Nalini e Silva Neto (2017, p. 3), a expressão “cidades inteligentes e sustentáveis” vem do inglês, *smart and sustainable cities*, tema que está presente na agenda pública dos debates sobre planejamento urbano cotidianamente. Esse modelo também chamado de *ciudades sustentáveis*, *ciudades globais*, *ciudades verdes* ou apenas *ciudades inteligentes*, tem por finalidade combinar em seus processos a viabilidade econômica com a preservação dos ecossistemas naturais onde estão inseridas, aliada a uma busca pela qualidade de vida de seus moradores, surgindo dessa combinação, a sustentabilidade urbana (SILVA; TAROUCO, 2015).

Portanto, infere-se que uma cidade sustentável existe quando há harmonia de todos seus recursos humanos, naturais e tecnológicos, viabilizando uma resposta rápida às mudanças necessárias, sem deixar passivos ambientais aos que estão por vir. Assim sendo, com referencial em Girardet (2007), deve-se buscar uma minimização do impacto ao meio ambiente em um contexto urbano onde haja um equilíbrio entre as áreas construídas, e as áreas a serem protegidas. Em complementação, para criar cidades sustentáveis deve haver um elo entre o planejamento de usos do solo e o planejamento de recursos, com o fito possibilitar o consumo de forma responsável sem prejuízos para as condições de vida de seus habitantes.

O direito à cidade sustentável pressupõe a garantia aos seus habitantes atuais - e às futuras gerações de que terão condições dignas de vida, para o exercício pleno da cidadania e de direitos humanos, neles, os civis, políticos, econômicos, sociais, culturais e ambientais, bem como, de participar da gestão da cidade. Assim, as *smart cities* estão fundamentadas em aspectos e mudanças nas perspectivas tecnológicas e sociais (STAHLBROST; PADYAB; SALLSTROM; HOLLOSI, 2015).

O direito à cidade sustentável, no Estatuto da Cidade, se transforma, a partir de 2001, em novo direito fundamental, surgido em decorrência do princípio constitucional

das funções sociais da cidade, que prima por benefícios à população, torna-se elemento intrínseco e estruturante das cidades e da propriedade urbana, oportunizando comportamentos positivos, tanto aos cidadãos quanto ao poder público.

Osório (2006, p. 197) afirma que o desenvolvimento das funções sociais da cidade, enquanto direito difuso, ou seja, transindividual pertence a todos os habitantes da coletividade, pois os munícipes são afetados pelas atividades, funções e impactos desempenhados em seu espaço geográfico. Logo, a relação que se estabelece entre os sujeitos é com a cidade, que é um bem de vida difuso.

A Cúpula das Nações Unidas de 2015 estabeleceu 17 objetivos para o alcance do desenvolvimento sustentável, sendo que o de número 11 diz respeito às “Cidades e comunidades sustentáveis”. Dentre os objetivos, tendo como limite o ano de 2030, está o aumento da “urbanização inclusiva e sustentável e a capacidade de planejamento e gestão participativa, integrada e sustentável de assentamentos humanos em todos os países.

Em arremate, os instrumentos previstos no Estatuto das Cidades e na Constituição Federal são hábeis, desde que implementados pelo Poder Público, porém não são suficientes, pois o conceito de sustentabilidade engloba outros aspectos e ações que vão além do alcance do direito urbanístico. A sustentabilidade em sua forma ampla será atingida mediante mudanças nos sistemas políticos, econômicos, sociais, de produção, tecnologia, industrial, internacional e administrativo; todavia, deverão ser aplicados não isoladamente, mas de forma harmônica e complementar, contribuindo para o equilíbrio das cidades em amplos aspectos

PRINCÍPIOS CONSTITUCIONAIS E DIREITOS FUNDAMENTAIS

Para Santos (2007, p. 62), o exercício da cidadania é constituído por direitos e deveres onde se pugna pela emancipação política do cidadão através de ações tais como: (i) a inclusão das pessoas no presente sistema político; (ii) no respeito às diferenças; (iii) na diminuição das desigualdades; e, principalmente, (iv) na participação ativa do indivíduo de modo a estreitar sua relação com o Estado. É fundamental que se incentive a corresponsabilidade promovendo a consolidação de relações com autoridade compartilhada.

Assim sendo, percebeu-se a importância de proporcionar o acesso à informação ambiental que se encontra em poder das autoridades, a toda e qualquer pessoa física ou jurídica. Portanto, o direito de ser informado, direito de ter acesso, de saber. O direito a

toda e qualquer informação ambiental é, sem sombra de dúvidas, consentâneo aos princípios constitucionais correlatos.

Ressalta Godoy (2001, p. 49) que o direito de acesso à informação, uma vez já concebido como um direito fundamental individual, decorrente da liberdade de manifestação e expressão do pensamento, contemporaneamente, é dotado de força e interesse coletivo, ou seja, um direito coletivo à informação

O autor Bonavides (2007, p. 570), diz que a Assembleia Nacional Constituinte do Brasil assegurou na Constituição Federal, através do artigo 5º, XXXIII, tutela tanto ao acesso às informações de interesse particular quanto àquelas de interesse coletivo ou geral. Se no regime de exceção quaisquer informações possuíam caráter de sigilosidade, no novo regime democrático de direito em vigor, passaram a ser um bem público. Trata-se de um direito de quarta geração, na medida em que os direitos à informação e à participação representam pontos essenciais para a formação de uma sociedade aberta e globalizada.

Para Belchior (2011, p. 217), no âmbito do ordenamento pátrio infraconstitucional, o princípio da informação, já se encontrava previsto nos artigos 6º, §3º, e 10º da Lei nº 6.938/1981. Assim, sob a ótica da Constituição Federal, o artigo 225 traz expressamente o direito que a sociedade tem de ser informada quanto ao meio ambiente equilibrado, pois, em razão da titularidade difusa, todos devem ter acesso às informações em todas as esferas.

Não obstante a sua previsão e garantia constitucional, coube à legislação infraconstitucional regulamentá-lo somente ocorrendo 23 anos depois, com a Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011 – Lei de Acesso à informação (LAI).

O referenciado Milaré (2007, p. 188), torna-se evidente que o direito à informação é um dos grandes desafios do Estado Democrático de Direito, principalmente quando vivenciamos, na atualidade, os percalços impostos pelas novas relações urbanas da sociedade na era tecnológica, contudo, tem-se esse direito como um dos postulados básicos do regime democrático, essencial ao processo de participação da comunidade no debate e nas deliberações de assuntos de seu interesse direto.

O Estatuto da Cidade inovou no artigo 40, §4º, sob a garantia da Constituição Federal, com o acesso a informações e documentos, a quaisquer interessados, bem como a publicidade deles conforme §4º, II, do mesmo artigo, o que pode ser considerado como informação urbanístico-ambiental, outra garantia da função social da propriedade, à luz do contido no artigo 39 da referida lei. Merece ser observado que mais do que uma

atividade egoísta, a retenção e guarda da informação relativa a um bem difuso constitui um gravíssimo desrespeito ético, moral e social, além de ilícito de sonegação de dados dos verdadeiros “proprietários” desse bem; a coletividade (RODRIGUES, 2005)

O princípio da publicidade, de grande relevância para o presente estudo, foi inserto pela Emenda Constitucional nº 19, de 04 de junho de 1998, conforme artigo 37º, *caput*, que diz: “A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência”. O princípio em tela deve ser internalizado, compreendido, além do dever de publicar simplesmente os atos de poder.

Em assim sendo, conduz à interpretação de que retroceder nas conquistas de melhorias ambientais, causando a piora de um bem jurídico tutelado, significa factualmente impedir a garantia de um mínimo existencial ecológico intimamente atrelado à essencialidade dos direitos fundamentais da dignidade da pessoa.

Por entendimento, a proteção ambiental deve ser necessariamente progressiva, ampliando as chances de melhor qualidade de vida para os que se acham presentes e para os que virão. Destarte, quaisquer processos legislativos não podem ignorar os avanços urbanístico-ambientais já corporificados nas legislações anteriores e já incorporadas ao acervo de direitos fundamentais dos que aqui estão e daqueles que ainda estão por vir.

ATIVOS E PASSIVOS AMBIENTAIS - A OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*

“Meio Ambiente” segundo a Política Nacional do Meio Ambiente (PNMA), Lei nº 6.938 de 1981, é “o conjunto de condições, leis, influências e interações de ordem física, química e biológica, que permite, abriga e rege a vida em todas as suas formas” (artigo 3º). Atualmente admite-se considerar que o termo meio ambiente abrange não apenas o meio ambiente natural, mas também o meio ambiente construído.

O que diz Magliano (2019) é que os danos ambientais estão relacionados à perda de biodiversidade e às alterações dos ciclos biogeofísicos de maneira que signifique à supressão de componentes e/ou a degradação da qualidade de atributos e de serviços ecossistêmicos, incluindo um conjunto de consequências com repercussão social e econômica, direta e indiretamente. Logo, o dano ambiental também pode ser interpretado como lesão aos recursos ambientais, com consequente degradação e comprometimento do equilíbrio ecológico e da qualidade de vida.

A Contabilidade Ambiental traz os conceitos de ativo e passivo ambiental, sendo os ativos representados pelos recursos ecossistêmicos e serviços ambientais realizados

(ações de conservação, preservação ou recuperação) e os passivos, as lesões provocadas no meio ambiente, se constituindo em uma obrigação presente ou futura de despender recursos (técnicos, humanos, financeiros) para a sua reparação.

Nessa ordem de ideais, ratifica-se que os danos supracitados se constituem em passivos ambientais uma vez que trazem consigo a obrigatoriedade de reparação do dano (artigo 14, §1º, da Lei nº 6.938/1981), independentemente da existência de culpa (responsabilidade civil objetiva), ratificando a obrigação *propter rem* (em tradução livre do Latim, “acompanha a coisa”). Esse instituto jurídico argumenta que os danos tanto quanto o dever de repará-los têm caráter acessório à atividade ou à propriedade em que ocorreu o fato, e que, a responsabilidade seguirá a atividade e/ou a propriedade, mesmo após transferida a terceiros.

Assim, esse regime de responsabilização ambiental, em decorrência de obrigação *propter rem*, dispensa onexo causal entre conduta e dano ao meio ambiente, e novo proprietário assume o ônus pela recuperação mesmo que não tenha contribuído pela degradação, conforme precedente do STJ, no REsp. 1056540, de 25/8/2009, e já positivado no Novo Código Florestal brasileiro – Lei nº 12.651/2012 (AMADO, 2019).

Se assim não ocorresse, no entendimento de Reis Neto, Silva e Araújo (2016), o dano ambiental raramente seria reparado, uma vez que bastaria ao autor praticar a infração e vender o bem para que a lesão ambiental estivesse consolidada, sem qualquer ônus reparatório.

O REGISTRO IMOBILIÁRIO E A CIDADE SUSTENTÁVEL

Os registros públicos têm como função principal dar publicidade aos atos jurídicos, para que estes possam irradiar eficácia jurídica *erga omnes* (frente a todos), conforme Silva (2016), autorizando a oponibilidade a terceiros dos direitos constantes registrados.

A função se justifica pela necessidade de o estado de impor o controle do direito de propriedade e funcionar como instrumento de segurança jurídica para o tráfego imobiliário. Em sentido estrito, o registro imobiliário significa a inscrição ou transcrição de documentos na qual se instrumenta o ato, em livros públicos, ou onde se colem declarações escritas ou verbais de interessados (SARMENTO, 1977).

Silva (2016) externa que a lei geral que rege os registros públicos no ordenamento jurídico brasileiro é a Lei nº 6.015/1973 (LRP), permitindo que se depreenda da mesma, que a expressão “registro”, em regra seja utilizada para os atos constitutivos, translativos

ou declaratórios de direitos reais sobre imóveis, e que a expressão “averbação”, se aplique aos atos secundários, que dependem de um registro anterior, que será modificado ou extinto.

Pois bem, na matrícula única do imóvel encontram-se todos os atos jurídicos relativos a um determinado bem específico, objetivando-se a simplificação do acesso a tais informações. Através desse mesmo diploma legal, ocorreu mudança do sistema de transcrição (fólio pessoal) para o modelo de registro em matrículas (sistema de fólio real), que permite a concentração de todos os atos incidentes sobre cada imóvel, em um só livro e numa só matrícula (SERRA; SERRA, 2013)

O ato de registro público representa autenticidade, segurança e eficácia, conforme contido no artigo 1º da Lei nº 8.935/1994 (Lei dos Notários e Registradores - LNR). Representa não apenas uma forma solene destinada à preservação do ato jurídico, mas também resguarda o seu conteúdo e a sua estrutura.

Para Cavedon (2003, p. 75) a publicidade registral se destina ao cumprimento de três funções, a saber: (i) transmitir ao conhecimento de terceiros interessados ou não interessados a informação do direito correspondente ao conteúdo do registro; (ii) sacrificar parcialmente a privacidade e a intimidade das pessoas, informando sobre bens e direitos seus ou que lhes sejam referentes, a benefício das garantias advindas do registro; (iii) servir para fins estatísticos, de interesse nacional ou de fiscalização pública.

A publicidade dos atos registra – registros, averbações - são indiretos, pois os interessados não têm acesso aos livros. Portanto, conforme artigo 17, da Lei nº 6.015/1973, qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem informar ao Registrador ou escrevente o motivo ou interesse do pedido, o qual tem o prazo de cinco dias para entrega ao interessado.

Diniz (2007, p. 499) afirma que o Registro de imóveis é o poder legal de agentes do ofício público para efetuar todas as operações relativas a bens imóveis e a direito a eles condizentes, promovendo atos de escrituração, assegurando aos requerentes a aquisição e o exercício do direito de propriedade imobiliária, por fornecer meios probatórios fidedignos da situação do imóvel, do ponto de vista da respectiva titularidade e dos ônus reais que o gravam, e por revestir-se de publicidade, que lhe é inerente, tornando os dados registrados conhecidos de terceiros.

Para Almeida (2016) a função primordial do Registro de Imóveis é a de proporcionar segurança para a sociedade com referência à situação dominial de um

determinado imóvel, pois quanto mais seguras e completas as informações contidas no fôlio real, mais rico será o conhecimento sobre o bem, seus contornos e características. É justo afirmar, que o Registro de Imóveis muito contribui para o desenvolvimento da sociedade, reduzindo o custo das transações e os riscos de eventuais litígios presentes e futuros.

Um dos princípios basilares do registro imobiliário é o princípio da taxatividade, orientando que somente podem ter acesso ao fôlio real os atos que previstos expressamente em lei, mais especificamente, no artigo 168 da Lei nº 6.015/1973, para que assim se evite fazer constar no Registro de Imóveis atos irrelevantes e que visem apenas causar prejuízos ao detentor de um direito real.

Nos termos do artigo 172 desse diploma, conforme Augusto (2013, p. 152), o princípio da taxatividade se acha enraizada, quando prescreve que “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 *“causa mortis”* quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.

Para Almeida (2016), o princípio da taxatividade vem sofrendo relativização com a introdução do princípio da concentração - no direito registral brasileiro - que traz a ideia de que devem se fazer presentes no fôlio real todas as informações diretamente relacionadas ao direito inscrito e que possam ter consequências diretas sobre sua extensão e qualificação, mesmo que tais informações sejam apenas declaratórias, sem outras consequências práticas que não a publicidade.

A autora acima explana que o princípio da concentração tem especial importância na proteção ambiental, pois grande parte das informações relacionadas a passivos ambientais são informativas e não se relacionam com a formação do direito propriamente dito, mas apresentam consequências no que se refere à qualidade do direito e eventuais passivos pendentes.

O referido princípio de criação doutrinária brasileira vem ganhando relevância nacional e internacional, corroborando que a matrícula deve ser a mais completa possível, evitando assim, outras diligências no intuito de saber a situação da propriedade imobiliária (TORRES, 2012).

No entendimento de Brandelli (2016, p. 85) cada vez mais a publicidade registral deve ser valorizada como meio eficaz de conhecimento de certas situações jurídicas a terceiros, pois é o instrumento de cognoscibilidade de certos fatos jurídicos ou mesmo de

certas situações jurídicas. Assim, o princípio da concentração ganha especial relevância, pois nada referente ao imóvel deve ficar alheio à matrícula. Dessa forma, o princípio da concentração se mostra como um importante aliado na valorização da publicidade registral imobiliária e de proteção urbanístico-ambiental.

É relevante destacar que já existem informações ambientais sujeitas às averbações nos registros imobiliários, tais como a Reserva Legal e a Servidão Ambiental conforme artigo 167, II, itens 22 e 23 da Lei nº 6.015/1973, inclusas pela Lei nº 11.284/2006, institutos atinentes à propriedade rural, sendo que estas informações não se mostram suficientes, sendo possível que se faça constar outras informações, ainda que sejam decorrentes de situações jurídicas não consolidadas, mas que possam vir a gerar efeitos na propriedade.

Frequentemente o poder público apresenta precariedade nas informações existentes, desconexão entre órgãos e também legislação vulnerável e/ou desatualizada, dificultando o acesso das pessoas às informações necessárias. Assim sendo, é de vital importância que os passivos ambientais constem na matrícula dos imóveis envolvidos como uma medida essencial para que eventuais terceiros interessados na aquisição dos mesmos tenham ciência das obrigações assumidas pelo proprietário do imóvel, tais como o dever de adoção de ações de controle, preservação e mesmo recuperação ambiental.

Com a promulgação da Lei nº 13.097 de 2015, as ocorrências importantes que sejam pertinentes ao imóvel ou aos titulares dos direitos reais, devem ser registradas na matrícula no Cartório de Registro de Imóveis como meio de possibilitar a mais ampla publicidade garantindo assim a preservação dos direitos e interesses dos terceiros adquirentes de boa-fé, conforme determina o parágrafo único do artigo 54 do citado diploma. Essa Lei estabelece que dentre as obrigações de registro, para conferir eficácia ao negócio jurídico celebrado, está a averbação de restrição administrativa ou convencional ao gozo de direitos registrados, de indisponibilidade ou de outros ônus quando previstos em lei.

Como pode ser observada, a estrutura do Registro de Imóveis tem o condão de possibilitar à população interessada o acesso a toda e qualquer informação referente ao imóvel, tanto de ordem jurídica quanto fática, incluindo a ambiental, pois é possível encontrar uma serventia em quase todas as comarcas e termos judiciários brasileiros.

Para Pacheco (2012) urge esclarecer que o meio registrário brasileiro torne pacífico o entendimento de que é preciso que se dê publicidade, através da averbação na matrícula, dos mais diversos fatos e ocorrências que visem à tutela ambiental, guardando

distância do princípio da taxatividade, tomando-se por meramente exemplificativo o rol de atos de averbação a serem praticados pelo Registro Imobiliário previstos na Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973).

À guisa de conclusão, com o registro de informações ambientais na matrícula do imóvel, protege-se o meio ambiente em função da publicidade registral provocada com tal inscrição, reforçando-se por vezes até mais a publicidade legal, e propiciando a todos o exercício do direito à informação ambiental.

Nesse novo cenário vislumbrado, percebe-se que o Registro de Imóveis necessita não apenas fincar seus tentáculos à luz do princípio da legalidade, dentre outros inerentes, tais como, da instância, unitariedade, continuidade, bem como deve trilhar a função socioambiental, pois é detentor de informações relevantes e privilegiadas, o que o qualifica como instituição que pode valorizar a temática do meio ambiente oferecendo insubstituíveis contribuições ao projeto das cidades sustentáveis.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

No mundo contemporâneo se faz urgente a construção de um novo modelo de sociedade com o resgate da qualidade de vida, pautado por um conjunto de princípios econômicos e socioambientais mais justos, num meio ambiente mais equilibrado, ainda que essa busca se traduza como produto de um despertar tardio, em função das sucessivas crises ambientais resultantes e suas externalidades negativas.

Nesse novo alvorecer de consciência ecológica, as instituições públicas e privadas, balizadas pelo Relatório Brundtland que já acenava para o mundo com a necessidade de se abandonar o modelo puramente desenvolvimentista para se incorporar os preceitos da sustentabilidade, donde o menor impacto nos recursos naturais se converte em fator preponderante de sobrevivência para a humanidade.

O Estado Democrático de Direito é o princípio fundamental, fruto da junção dos princípios do Estado de Direito e do Estado Democrático que nos revela um conceito novo e supera a esses, afirmando e reconhecendo os direitos humanos fundamentais que possam realizar, na sua plenitude, a dignidade da pessoa humana

Portanto, a participação social nas decisões governamentais tanto quanto o acesso à informação são elementos fundamentais para a construção de uma sociedade mais justa e equilibrada sob o ponto de vista ambiental, promovendo o fortalecimento da sociedade, que empoderada, poderá de fato participar identificando fatos, analisando

problemas e propondo ideias que influenciem na elaboração de políticas públicas adequadas, avançando rumo a um concreto Estado Socioambiental de Direito.

O Registro de Imóveis se configura como importante repositório da publicidade de informações registradas no fólio real, ferramenta vital para dar alcance ao Estatuto da Cidade e demais normativos infraconstitucionais. Nesse sentido, defende-se que além da função primordial de autenticar, conferir a veracidade e publicidade no que concerne a identificação do imóvel (e demais elementos cadastrais e fiscais para segurança nas relações jurídicas), o Registro de Imóveis deve também incluir nesses registros outros elementos, tais como mapas de risco, restrições ao parcelamento do solo, zoneamento ambiental, transferência do direito de construir e passivos ambientais, dentre outros elementos.

Não pode o Registro de Imóveis permanecer enclausurado em seus aspectos tão somente legais de qualificação, escrituração, certificações, alheio às informações ambientais preestabelecidas no direito positivo. É necessário que atue como partícipe de uma proposta que visa à construção de uma sociedade mais justa socialmente e equilibrada ambientalmente.

A publicidade das informações urbanístico-ambientais, com escopo no Estatuto da Cidade, na Lei de Registros Públicos tem amparo na Constituição Federal no intuito de disponibilizar a estrutura do Registro de Imóveis, pelo país, como reflexo jurídico daquelas informações com segurança jurídica aos negócios envolvendo bens de raiz e corroborando, não só, na formação de um juízo preventivo de litígios, bem como, na construção de uma sociedade socioambiental mais justa.

Pelo exposto, este trabalho defende e apresenta argumentos para demonstrar que a averbação de informações tão somente legais, tal como, exaradas nos artigos 167, incisos I, II, e também artigos 168 e 169, da Lei de Registros Públicos, dispensando-se as de cunho urbanístico-ambientais, perante a matrícula de imóveis, representam uma afronta aos princípios constitucionais da publicidade e da informação, para o bem da ordem pública e do equilíbrio ambiental.

REFERÊNCIAS

- ALMEIDA, I. N. de. **O Registro de Imóveis como instrumento de proteção socioambiental.** Colégio Notarial do Brasil. Brasília: 2016. Disponível em: <http://www.notariado.org.br>. Acesso em: 12 maio 2020.
- ALVES, E. L. **A proteção ambiental e a instrumentalidade da averbação informativa de áreas contaminadas no registro de imóveis: uma perspectiva da accountability ambiental na sociedade de risco.** 2013. 419 f. Tese. Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis.
- AMADO, F. **Direito Ambiental.** 10ª ed. Salvador: Juspodivm, 2019.
- AUGUSTO, E. A. A. **Registro de imóveis, retificação de registro e georreferenciamento.** São Paulo: Saraiva, 2013.
- BELCHIOR, G. P. N. **Hermenêutica jurídica ambiental.** São Paulo: Saraiva, 2011.
- BRANDELLI, L. **Registro de imóveis: eficácia material.** Rio de Janeiro: Forense, 2016.
- BONAVIDES, P. **Curso de direito constitucional.** 22. ed. São Paulo: Malheiros, 2007
- CARNEIRO, T. de M.; SIQUEIRA JÚNIOR, E. R. **A dispensa de averbação da reserva legal no registro de imóveis: diminuição da proteção ambiental?** Revista de Direito Agrário e Agroambiental, v. 2, n. 2, p. 01-18, 2016.
- CARVALHO FILHO, J. dos S. **Comentários ao Estatuto das Cidades.** São Paulo: Atlas, 2013.
- CAVEDON, F. de S. **Função Social e Ambiental da Propriedade.** Florianópolis: Visualbooks, 2003.
- COCOZZA, G. de P. **A legislação urbana e ambiental e seus reflexos na produção, configuração e distribuição dos espaços livres intraurbanos em cidades médias brasileiras.** Anais[...]ENANPUR, v. 16, n. 1, 2015.
- DINIZ, M. H. **Sistemas de registros de imóveis.** São Paulo: Saraiva, 2007.
- FARIAS, T. Q. **Princípios gerais do direito ambiental.** 2008. Disponível em: <https://biblioteca.isced.ac.mz/bitstream/123456789/457/1/PRINCIPIOS%20AMBIENT AIS.pdf>. Acesso em: 20 maio 2020.
- FIORILLO, C. A. P. **Curso de Direito Ambiental brasileiro.** 19ª ed. São Paulo: Saraiva, 2019.
- GEMNIZACK, L. O.; BERWIG, J. A. **A responsabilidade civil do registrador no registro eletrônico.** 2019. Disponível em: <https://www.faculdedamas.edu.br/revistafd/index.php/cihjur/article/view/1164/896>. Acesso em: 20 ago. 2020.

GIRARDET, H. **Criar Cidades Sustentáveis**. Coleção Cadernos Schumacher para a Sustentabilidade, Edições Sempre-em-pé, 86 p., Lisboa, 2007. In: SILVA, Tiago B. da; TAROUÇO, F. F. A concepção de cidades criativas sustentáveis. Disponível em: <http://ojs.sites.ufsc.br/index.php/mixsustentavel/article/view/1339/912>. Acesso em: 20 dez. 2019.

GODOY, C. L. B. de. **A liberdade de imprensa e os direitos da personalidade**. São Paulo: Atlas, 2001.

LAZZARI, F. M.; SOUZA, A. S. **Revolução Verde**: impactos sobre os conhecimentos tradicionais, 2017. Disponível em: <http://coral.ufsm.br/congressodireito/anais/2017/4-3.pdf>. Acesso em: 10 jun. 2020.

MAGLIANO, M. M. **Valoração econômica de danos ambientais**. 2019. 183 f. Tese de Doutorado em Ciências Florestais. Departamento de Engenharia Florestal. Programa de Pós-Graduação em Ciências Florestais. Universidade de Brasília, Brasília, DF, 2019.

MEZZAROBA, O.; MONTEIRO, C. S. **Manual de Metodologia da Pesquisa no Direito**. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2019.

MILARÉ, É. **Direito do ambiente**: a gestão ambiental em foco. Doutrina. Jurisprudência. Glossário. 5ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007.

NALINI, J. R.; SILVA NETO, W. L. B. da. **Cidades inteligentes e sustentáveis**: desafios conceituais e regulatórios. In: CORTESE, T. T. P. et. al (Orgs.). **Cidades inteligentes e sustentáveis**. Barueri: Manole, 2017.

OSÓRIO, L. M. **Direito à Cidade como Direito Humano Coletivo**. In: **Direito Urbanístico: estudos brasileiros e internacionais**. Belo Horizonte. Del Rey: 2006.

PACHECO, M. A. B. **O novo Código Florestal e o Registro de Imóveis**. Boletim do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, n.346. 2012.

REIS NETO, A. F.; SILVA, L. J. A. da; ARAÚJO, M. do S. B. de. **Relatório de passivo ambiental**: estudo de caso à luz da legislação, da doutrina e da jurisprudência ambientais brasileiras. *Veredas do Direito: Direito Ambiental e Desenvolvimento Sustentável*, v. 13, n. 26, p. 141-166, 2016.

RODRIGUES, M. A. **Elementos de direito ambiental**: parte geral. 2ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

RUIZ, M. S.; BERNARDELLI JUNIOR, J. M.; CORREA, R.; CORTES, P. L. **Conflitos ambientais na região metropolitana de São Paulo**: uma revisão da literatura. In: ENCONTRO NACIONAL SOBRE GESTÃO EMPRESARIAL E MEIO AMBIENTE, 13., 2011, São Paulo. Anais... São Paulo: FGV, 2011. p.1-16.

SANTOS, B. de S. **Renovar a Teoria Crítica e reinventar a emancipação social**. São Paulo: Boitempo Editorial, 2007.

SARMENTO, E. S. C. **A Dúvida Na Nova Lei de Registros Públicos**. Rio de Janeiro: Editora Rio, 1977.

SERRA, M. G.; SERRA, M. H. **Registro de imóveis I: parte geral**. Saraiva, 2013.

SILVA, R. G. da. **Concentração dos atos na matrícula e passivo ambiental no RGI**. 2016. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/49312/concentracao-dos-atos-na-matricula-e-passivo-ambiental-no-rgi>. Acesso em: 13 maio 2020.

SILVA, T. B. da; TAROUCO, F. F. **A concepção de cidades criativas sustentáveis**. 2015. Disponível em: <http://ojs.sites.ufsc.br/index.php/mixsustentavel/article/view/1339/912>. Acesso em: 20 dez. 2019.

STÅHLBRÖST, A.; PADYAB, A.; SALLSTROM, A.; HOLLOSI, D. **Design of smart city systems from a privacy perspective**, 2015. Disponível em: <https://www.diva-portal.org/smash/record.jsf?pid=diva2%3A979841&dswid=-2498>. Acesso em: 10 ago. 2020.

TORRES, M. K. F. **A publicidade no sistema registral imobiliário**. Revista de Direito Imobiliário, Editora Revista dos Tribunais/IRIB. São Paulo, Ano 35. p. 216, jan./jun. 2012. Disponível em: <https://www.irib.org.br/publicacoes/RDI72/pdf.pdf>. Acesso em: 20 dez. 2019.