

Meio Ambiente e Registro de Imóveis

2024

Marcelo Augusto Santana de Melo

MEIO AMBIENTE E REGISTRO DE IMÓVEIS

© Almedina, 2024

AUTOR: Marcelo Augusto Santana de Melo

DIRETOR ALMEDINA BRASIL: Rodrigo Mentz

EDITORA-CHEFE: Manuella Santos de Castro

EDITOR PLENO: Aurélio Cesar Nogueira

PRODUTORA EDITORIAL: Erika Alonso

ASSISTENTES EDITORIAIS: Laura Roberti, Tacila da Silva Souza e Patrícia Romero

DIAGRAMAÇÃO: Almedina

DESIGN DE CAPA:

ISBN: 9788584937042

Abril, 2024

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
(Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)

Melo, Marcelo Augusto Santana de
Meio ambiente e registro de imóveis / Marcelo
Augusto Santana de Melo. – São Paulo : Almedina,
2024.

ISBN 978-85-8493-704-2

1. Área de proteção ambiental – Amazônia, Brasil
2. Direito ambiental – Legislação – Brasil 3. Direito
de propriedade – Brasil 4. Registro de imóveis – Leis
e legislação – Brasil I. Título.

24-196749

CDU-34:502.7(81)

Índices para catálogo sistemático:

1. Brasil : Direito ambiental 34:502.7(81)

Eliane de Freitas Leite – Bibliotecária – CRB 8/8415

Este livro segue as regras do novo Acordo Ortográfico da Língua Portuguesa (1990).

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte deste livro, protegido por copyright, pode ser reproduzida, armazenada ou transmitida de alguma forma ou por algum meio, seja eletrônico ou mecânico, inclusive fotocópia, gravação ou qualquer sistema de armazenagem de informações, sem a permissão expressa e por escrito da editora.

EDITORA: Almedina Brasil

Rua José Maria Lisboa, 860, Conj.131 e 132, Jardim Paulista | 01423-001 São Paulo | Brasil

editora@almedina.com.br

www.almedina.com.br

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	17
1 MEIO AMBIENTE	21
1.1 Direito ambiental.....	28
1.2 Princípios fundamentais do direito ambiental	39
1.3 Princípios que buscam evitar o dano ambiental	42
1.3.1 Princípio da prevenção	42
1.3.2 Princípio da precaução	45
1.3.3 Princípio da proibição do retrocesso ambiental	49
1.3.4 Princípio da publicidade ambiental.....	55
1.4 Princípios da correção dos danos ambientais	57
1.4.1 Princípio da correção ou reparação pelo usuário	60
1.4.2 Princípio do poluidor-pagador/usuário-pagador.....	61
1.5 Serviços ambientais.....	62
1.6 Meio ambiente e preservação da biodiversidade dos ecossistemas	67
1.7 Competência em matéria ambiental	69
2 PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA E SUA FUNÇÃO SOCIOAMBIENTAL.....	73
2.1 Breve histórico do direito de propriedade	73
2.2 Fundamentos do direito de propriedade	79
2.3 A busca por um conceito de propriedade.....	86
2.4 Função socioambiental da propriedade	90
2.5 A natureza jurídica da função socioambiental da propriedade privada.....	104
2.6 O declínio da noção unitária de propriedade	114
2.7 O conteúdo socioambiental no Código Civil de 2002.....	118
2.8 Delimitação do estudo da propriedade.....	126
3 REGISTRO DE IMÓVEIS.....	129
3.1 Conceito e evolução histórica	129

3.2	Função socioambiental do registro de imóveis	132
3.3	Estrutura do Registro de Imóvel em favor do meio ambiente	134
3.4	Competência	140
3.5	Princípios do Registro de Imóveis utilizados no direito ambiental	140
3.5.1	Princípio da publicidade	141
3.5.2	Princípio da especialidade	145
3.5.3	A qualificação registral em questões ambientais	148
3.6	O diálogo das fontes e o registro de imóveis	150
3.7	Cadastro e Registro	153
3.8	Fundamento da publicidade ambiental no Registro de Imóveis	155
3.8.1	Teoria das propriedades diferenciadas e efeito da concentração	155
4	ESPAÇOS TERRITORIAIS ESPECIALMENTE PROTEGIDOS	165
4.1	Áreas de proteção especial	171
4.1.1	Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais (APRM)	171
4.1.2	Áreas Contaminadas (AC)	174
4.1.2.1	Contaminação por ruídos (poluição sonora)	181
4.2	Área de Preservação Permanente (APP)	188
4.2.1	Importância registral da APP	194
4.3	Reserva Florestal Legal (RFL)	196
4.3.1	Natureza jurídica	202
4.3.2	Bases biológicas da reserva florestal legal	202
4.3.3	Código Florestal e Cadastro Ambiental Rural	206
4.3.4	A publicidade da Reserva Florestal Legal no Registro de Imóveis ..	210
4.3.5	Obrigatoriedade do CAR	219
4.3.6	A qualificação registral da reserva florestal legal	221
4.3.6.1	Especialização registral	225
4.3.6.2	Retificação de registro imobiliário	227
4.3.7	A Reserva Florestal nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo	228
4.3.8	Conceito de imóvel rural conforme o Código Florestal de 2012	231
4.3.9	Dispensabilidade de reserva florestal legal em áreas rurais menores que quatro módulos fiscais (art. 67 do Código Florestal)	232
4.3.10	Possibilidade de inclusão da área de preservação permanente na reserva florestal legal	235
4.3.11	Reserva florestal legal urbana	235

4.3.12 Reserva florestal legal voluntária.....	235
4.3.13 Área verde urbana.....	236
4.3.14 Compensação.....	237
4.3.15 Cota de Reserva Ambiental (CRA).....	241
4.4 Servidão ambiental.....	242
4.5 Unidades de Conservação (UC).....	245
4.5.1 Áreas de Proteção Ambiental (APA).....	248
4.5.2 Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN).....	249
4.5.2.1 Publicidade registral.....	252
4.5.2.2 Órgão ambiental competente.....	254
4.5.2.3 Qualificação registral.....	254
4.5.3 Zonas de amortecimento.....	256
4.5.4 Refúgio de Vida Silvestre (RVS).....	257
4.6 A Floresta Atlântica.....	262
4.6.1 Lei da Mata Atlântica (nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006).....	264
4.6.2 Publicidade registral das restrições decorrentes da mata atlântica...	267
4.7 Terras indígenas.....	270
4.8 Florestas públicas.....	275
4.9 Limitações administrativas provisórias.....	278
4.10 O domínio das águas e o Registro de Imóveis.....	279
5 GARANTIA DO CUMPRIMENTO DAS SANÇÕES E OBRIGAÇÕES AMBIENTAIS.....	283
5.1 Publicidade dos meios de repressão ao desrespeito à legislação ambiental. Termos de ajustamento de conduta.....	283
5.2 Certidão negativa de débitos decorrentes de infrações ambientais.....	284
5.3 Publicidade dos autos de infração ambiental.....	285
5.4 Fiscalização do licenciamento ambiental.....	287
5.4.1 Fontes de poluição.....	288
5.5 O desmatamento e o Registro de Imóveis.....	290
5.6. Mudanças climáticas. O mercado de carbono e o registro de imóveis.....	292
REFERÊNCIAS.....	299
ANEXO.....	327