



A Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN) e os Cartórios de Registro de Imóveis



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil



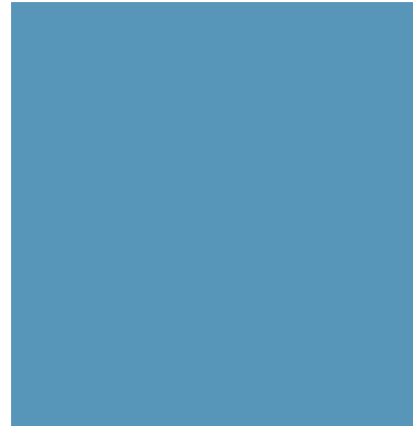
SOS MATA ATLÂNTICA



ASSOCIAÇÃO DOS REGISTRADORES IMOBILIÁRIOS DE SÃO PAULO



CONSERVAÇÃO INTERNACIONAL Brasil





Marcelo Augusto Santana de Melo¹
Mariana Machado²

A Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN) e os Cartórios de Registro de Imóveis

**Associação de Registradores Imobiliários de São Paulo
Conservação Internacional
Fundação SOS Mata Atlântica
Instituto de Registro Imobiliário do Brasil**

São Paulo – 2015

1 - Registrador imobiliário em Araçatuba-São Paulo. Diretor de Meio Ambiente da ARISP – Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo e Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB. Mestre em Direito Civil pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo – PUCSP. Especialista em Direito Imobiliário pela Universidade de Córdoba, Espanha e Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais-PUCMINAS. Coordenador da Revista de Direito Imobiliário (RT).

2 - Bióloga, Mestre em Ciência Ambiental pela Universidade de São Paulo. Atua no tema de conservação da natureza e áreas protegidas públicas e privadas há 11 anos e coordenou o Programa de Incentivo às RPPNs da Mata Atlântica de 2009 a janeiro de 2015.

Organizadores

Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP)

A **Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – ARISP**, fundada em 1993 pelos oficiais de Registro de Imóveis da capital, congrega hoje todos os Registradores do Estado. Seu objetivo principal é desenvolver atividades voltadas ao incremento e à difusão da excelência na prestação do serviço público delegado de Registro de Imóveis, com ênfase na integração dos cartórios – pela internet – com o Poder Judiciário, órgãos públicos, autoridades ambientais, bancos, construtoras, incorporadoras, advogados e usuários em geral. Mais informações em www.arisp.com.br.

Conservação Internacional (CI-Brasil)

A **Conservação Internacional (CI-Brasil)** é uma organização privada, sem fins lucrativos, fundada em 1987 com o objetivo de promover o bem-estar humano fortalecendo a sociedade no cuidado responsável e sustentável para com a natureza – nossa biodiversidade global – amparada em uma base sólida de ciência, parcerias e experiências de campo. Como uma organização global, a CI emprega 800 pessoas e atua em 30 países, com o apoio de uma rede de mais de 1.000 parceiros em todo o mundo. Em 1988, iniciou seus primeiros projetos no Brasil e, em 1990, se estabeleceu como uma organização nacional. Possui escritórios no Rio de Janeiro (RJ), Belém (PA), Brasília (DF), Macapá (AP), Mucugê (BA) e Caravelas (BA).

Para mais informações, acesse www.conservacao.org;

Twitter – [@CIBrasil](https://twitter.com/CIBrasil);

Facebook – www.facebook.com/ConservacaoInternacional.

Fundação SOS Mata Atlântica

A **Fundação SOS Mata Atlântica** é uma ONG brasileira que atua desde 1986 na proteção dessa que é a floresta mais ameaçada do país. Atua em 3 frentes – Florestas, Mar e Cidades – e realiza diversos projetos nas áreas de monitoramento e restauração da Mata Atlântica, proteção do mar e da costa, políticas públicas e melhorias das leis ambientais, educação ambiental, campanhas sobre o meio ambiente, apoio a reservas e unidades de conservação, dentre outros. Todas essas ações contribuem para a qualidade de vida, já que vivem na Mata Atlântica cerca de 72% da população brasileira.

Para mais informações, visite www.sosma.org.br;

Facebook – www.facebook.com/SOSMataAtlantica;

Twitter – @sosma; Youtube – <http://www.youtube.com/user/SOSMata>;

Instagram – <http://instagram.com/sosmataatlantica>.

Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

O **IRIB – Instituto de Registro Imobiliário do Brasil** é uma entidade de representação institucional e política dos oficiais de registro de imóveis do Brasil. Fundado em 1974, o Instituto nasceu com a finalidade de contribuir para o aperfeiçoamento profissional, científico e jurídico de seus associados, bem como de aprimorar e modernizar as técnicas de registro.

Mais informações em www.irim.org.br.



Sumário

PREFÁCIO	07
APRESENTAÇÃO	10
O que é uma RPPN?	13
Como a RPPN é criada e qual o órgão ambiental competente?	14
As RPPNs devem ser averbadas no Registro de Imóveis?	15
Quem pode criar uma RPPN?	17
Qual o objeto da averbação da RPPN no Registro de Imóveis?	17
Especialidade objetiva (problemas com a descrição)	21
Qual o regime jurídico da RPPN?	26
Reserva Legal Florestal e Reserva Particular do Patrimônio Natural	27
O Oficial de Registro de Imóveis deve exigir a documentação constante na legislação e regulamento para a averbação da descrição da RPPN na matrícula do imóvel?	28
O reconhecimento de firmas e testemunhas é necessário?	30
É possível a criação de uma RPPN em imóvel hipotecado?	30
Retificação de registro (matrícula)	32
Como é realizada a cobrança de emolumentos da averbação da RPPN?	32
Custeio do valor dos emolumentos decorrentes da averbação da RPPN pela ARISP	33
Prazo que o Cartório de Registro de Imóveis tem para qualificar a RPPN	34
Como proceder em caso de dúvida sobre o procedimento de averbação da RPPN	35



Prefácio

A TERRA DEPENDE DE NÓS

Esta era caracteriza duas tendências preocupantes: a abundância de direitos e a carência de obrigações. Todos têm insaciável apetite para serem atendidos seus interesses e menor boa vontade para satisfazê-los por iniciativa própria. Gerou-se a expectativa de que o Estado, instrumento de realização dos fins particulares, seja onipotente ao realizar todos os desejos.

A sociedade civil, em grande parte, olvidou-se do princípio da subsidiariedade. Ele propõe que só se recorra a uma instância mais credenciada se a imediatamente inferior não puder corresponder às necessidades. Em síntese, o que se pode fazer sozinho não enseja pedido de auxílio alheio. O que a família conseguir realizar desnecessita recurso a uma instância intermediária. O Estado seria o último elo de uma cadeia em que o protagonismo individual fosse a ideia-força mantenedora do curso natural da existência em convívio.

O resultado é a consolidação de uma população puerilizada, incapaz de assumir as rédeas de seus destinos. O Estado provedor passa também a disciplinar todos os aspectos vitais, a cuidar do povo como grande e poderosa “babá”. Esta infantilização resulta em via perigosa, rumo à inimpugnabilidade de adultos. Ninguém é mais responsável por assumir posições. Todos preferem que as providências sejam tomadas pelo governo.

Todavia, o modelo de democracia participativa reclama protagonismo

cidadão. É a cidadania madura e sensata que poderá mudar a face da república. E algumas iniciativas recentes se encaminham nessa direção. Uma delas é a instituição de Reservas Particulares do Patrimônio Natural (RPPNs), relevante contributo da normatividade em benefício da efetiva tutela ambiental, tão enfatizada na Carta Cidadã de 1988, a partir da dicção de seu artigo 225.

Preservar a natureza é obrigação de toda pessoa lúcida, sensível às profundas mutações climáticas ameaçadoras da preservação da vida no Planeta. Providência saudável, de consistente efeito pedagógico, precisa ser estimulada para se disseminar por uma República de dimensões continentais e tão necessitada de maior consciência ecológica.

Em excelente momento surge esta Cartilha, elaborada pela Associação de Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP) e Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB) em colaboração com as prestigiadas instituições não governamentais Conservação Internacional e Fundação SOS Mata Atlântica. Augura-se profícua circulação de seu conteúdo e efetiva observância, para que se multipliquem pelo Brasil esses testemunhos de que a cidadania pode implementar políticas públicas e, com esse gesto, assumir o protagonismo que o futuro está a exigir de uma nação que se pretenda realmente civilizada.

José Renato Nalini

Presidente do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo



Apresentação

Desde 2003, a Conservação Internacional (CI-Brasil) e a Fundação SOS Mata Atlântica desenvolvem o Programa de Incentivo às Reservas Particulares do Patrimônio Natural (RPPNs) da Mata Atlântica com o objetivo de contribuir para a conservação in situ da biodiversidade da Mata Atlântica, fortalecer o Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC) e as RPPNs existentes e fomentar o engajamento de proprietários de terras na criação e implementação das reservas privadas no bioma.

Uma das etapas no processo de reconhecimento legal das RPPNs é a averbação do termo de compromisso do proprietário no registro do imóvel.

Considerando que a criação de uma RPPN parte de iniciativa do proprietário, que voluntariamente destina parte ou a totalidade do seu imóvel para proteger a natureza, beneficiando toda a sociedade, os parceiros do Programa RPPN defendem que o processo de reconhecimento e registro dessas reservas seja o menos burocrático e oneroso possível. Para o bom andamento dos processos é importante mobilizar todos os setores envolvidos, inclusive os registradores.

Dessa forma, iniciamos um diálogo com a Diretoria de Meio Ambiente da Associação de Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP) e do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB) para produzir um guia sobre os procedimentos para averbação de RPPNs.

Esperamos que esse material seja orientador dos trabalhos dos registradores e que os processos de criação de RPPNs sejam mais rápidos e menos onerosos. Entendemos que essa é também uma forma de valorizar e reconhecer os proprietários que se engajam na conservação do nosso patrimônio natural.

**Conservação Internacional
Fundação SOS Mata Atlântica**

A Fundação SOS Mata Atlântica e a Conservação Internacional convidaram a Diretoria de Meio Ambiente do IRIB e ARISP para analisar e tentar ajudar nas dificuldades registrárias encontradas no Brasil com relação à averbação das RPPNs na matrícula dos imóveis onde estão inseridas.

Apesar do estudo da publicidade ambiental no Registro de Imóveis datar de mais de uma década, tendo sido apresentado durante o encontro nacional do IRIB, realizado em 2004, em Alagoas, nos deparamos com dificuldades decorrentes de desconhecimento de algumas questões simples do direito ambiental, em especial sobre as RPPNs, prejudicando uma padronização nacional dos procedimentos de averbação.

Não temos a pretensão de impor nosso entendimento para os colegas registradores de todo o Brasil. Cada Oficial de Registro de Imóveis tem sua independência e segurança jurídicas garantidas pela legislação. Pretendemos apenas apresentar nossa experiência desses anos de estudo, que resultou no fortalecimento da publicidade ambiental no Registro de Imóveis, a qual tem sido reconhecida e elogiada em países da América Latina, em Portugal e na Espanha.

Nós, registradores de imóveis, como guardiões da propriedade, também somos – mesmos que indiretamente – protetores do meio ambiente e devemos nos orgulhar de espelhar todas as funções da propriedade imobiliária para a sociedade com eficiência, simplicidade e clareza.

**Instituto de Registro Imobiliário do Brasil
Associação de Registradores Imobiliários de São Paulo**



© RPPN Ronco do Bugio



© RPPN São Benedito

O que é uma Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN)?

A Reserva Particular do Patrimônio Natural, conhecida como RPPN, integra o Sistema Nacional de Unidades de Conservação³. Trata-se de um espaço natural protegido (rural ou urbano), instituído em área privada, por intenção voluntária do proprietário, gravado em perpetuidade, com o objetivo de conservar a diversidade biológica (art. 21 da Lei 9.985/2000).

Cerca de 80% dos remanescentes florestais estão nas mãos de proprietários privados

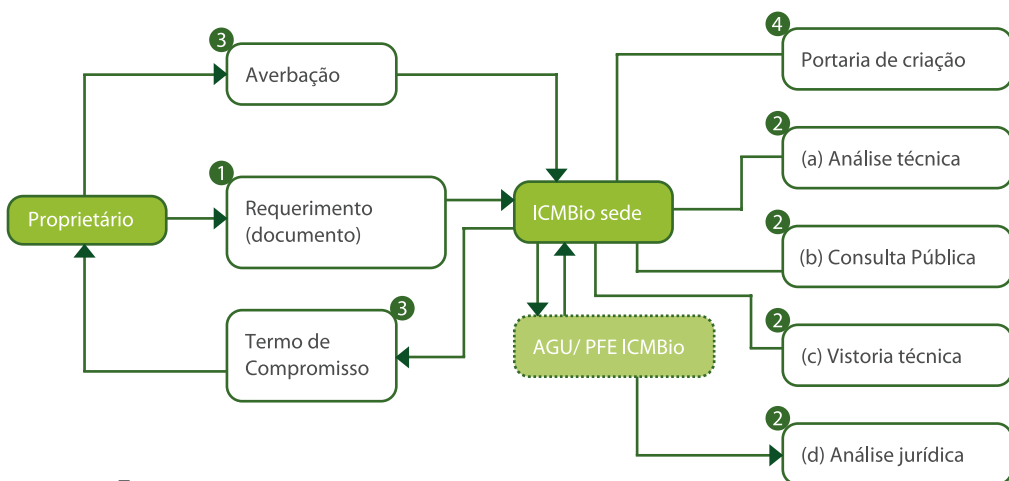
As RPPNs protegem atualmente mais de 700 mil hectares do território brasileiro, distribuídos em cerca de 1300 reservas, garantindo a proteção de espécies ameaçadas como os primatas mico-leão-dourado (*Leontopithecus rosalia*) e miquiqui-do-norte (*Brachyteles hypoxanthus*), a ave formigueiro-de-cauda-ruiva (*Myrmeciza ruficauda*) e o pau-brasil (*Caesalpinia echinata*), dentre outras.

Na Mata Atlântica, resta apenas 8,5% de sua cobertura original mais preservada, ou seja, os fragmentos de floresta natural acima de 100 hectares. Somando todas as ilhas de florestas nativas acima de 3 hectares, esse índice chega a 12,5%. Desse total, cerca de 80% dos remanescentes florestais estão nas mãos de proprietários privados. Neste contexto, as RPPNs são fundamentais para a proteção da biodiversidade e manutenção dos serviços ecossistêmicos, essenciais para a qualidade de vida das pessoas.

3 - Unidade de Conservação (UC) é o espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção (Art. 2º, inciso I, da Lei nº 9.985/2000).

Como a RPPN é criada e qual é o órgão ambiental competente?

A criação da RPPN é de iniciativa do proprietário do imóvel, mas necessita da homologação da autoridade ambiental. O processo de reconhecimento de uma propriedade ou de parte dela como RPPN envolve basicamente as etapas de análise técnica, consulta pública, vistoria técnica, análise jurídica, averbação do Termo de Compromisso e publicação de instrumento legal de reconhecimento, conforme a regulamentação do Dec. 5.746, de 5 de abril de 2006.



Etapas:

- 1 - Proprietário entrega documentação e requerimento no órgão ambiental
- 2 - O órgão ambiental realiza as etapas de análise técnica, consulta pública, vistoria técnica e análise jurídica
- 3 - Proprietário recebe o Termo de Compromisso, assina, averba no cartório e devolve ao órgão ambiental
- 4 - Órgão ambiental publica portaria de reconhecimento da RPPN

OBS: Em alguns órgãos a etapa 4 (publicação da portaria) ocorre antes da 3 (averbação). Os dois procedimentos são necessários para o reconhecimento legal da RPPN.

As RPPNs também poderão ser criadas pelos órgãos integrantes do Sistema Nacional de Meio Ambiente, nos âmbitos federal, estadual ou municipal. É possível saber se o órgão ambiental integra o SISNAMA através do site do Ministério do Meio Ambiente – www.mma.gov.br.

No âmbito federal, o responsável pelo reconhecimento das RPPNs é o Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade – ICMBio, autarquia federal vinculada ao Ministério do Meio Ambiente criada pela Lei nº 11.516, de 28/08/2007.

O proprietário interessado em ter seu imóvel, integral ou parcialmente, transformado em RPPN na esfera Federal, deverá acessar o Sistema Informatizado de Monitoria de Reservas Particulares do Patrimônio Natural (SIMRPPN) através do site <http://sistemas.icmbio.gov.br/simrppn/login>, preencher o requerimento disponível no sistema e enviar os documentos solicitados à sede do ICMBio.

Após o processo tramitar por todas as etapas previstas na instrução normativa, o proprietário receberá o Termo de Compromisso pelo ICMBio e o apresentará para averbação no Registro de Imóveis.

As RPPNs devem ser averbadas no Registro de Imóveis? Qual o fundamento?

O § 1º do art. 21 da Lei 9.985/2000 dispõe que “[...] o gravame de que trata este artigo constará do termo de compromisso assinado perante o órgão ambiental, que verificará a existência de interesse público, e “será averbado à margem da inscrição no Registro Público de Imóveis”⁴.

A Lei de Registros Públicos (6.015/73) não contempla expressamente a averbação da RPPN no art. 167, inciso II. Os atos de averbação não

4 - É preciso corrigir a falha técnico-registral contida na legislação já que a matrícula de imóvel não possui margem, o que ocorria antes da Lei nº 6.015/73 com as transcrições das transmissões.

são taxativos, já que o art. 246 permite a averbação de qualquer ato que altere o registro, outorgando publicidade para casos não expressamente autorizados pela lei⁵.

O Registro de Imóveis tradicionalmente é o guardião do direito de propriedade. A Constituição Federal, ao instituir em cláusula pétrea a função social da propriedade (art. 5º, XXIII) e ao declarar que todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado (art. 225), atribuiu ao Registro de Imóveis características que outrora não possuía. Dentre elas, está a necessidade de incorporação do conceito de função social da propriedade e do meio ambiente, percepção claramente observada pelo legislador no Estatuto da Cidade e na legislação ambiental.



O § 1º do artigo 1.228 do Código Civil de 2002 dispõe que “o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas”.

Assim, qualquer restrição ambiental e que possa alterar ou qualificar o direito de propriedade deve receber a publicidade ambiental, é o que se chama efeito da concentração.

5 - MELO, MARCELO. Registro de Imóveis e Meio Ambiente. 1. ed. São Paulo: Ed. Saraiva, 2010, p. 39

Nesse sentido, já se pronunciou a Corregedoria Geral do Estado de São Paulo consagrando a não taxatividade do rol do art. 167, II, da Lei 6.015/73, quando analisou a averbação da reserva legal (Processo CG 53873 – decisão proferida em 30 de janeiro de 1980) e áreas contaminadas (Processo CG 167/2005).

Quem pode criar uma RPPN?

Considerando que a RPPN implica em restrição voluntária do direito de propriedade, é necessário que o Oficial de Registro de Imóveis observe se todos os titulares de direito real comparecem no termo de compromisso, bem como se estão no pleno exercício de sua capacidade jurídica, sendo que na hipótese de existência de menores é imprescindível a autorização judicial⁶.

É comum a existência de um direito de usufruto na propriedade imobiliária. Neste caso, o usufrutuário deverá também comparecer no termo do compromisso, juntamente com o proprietário, mesmo porque ele também é detentor da posse da reserva a ser criada.


Qual o objeto da averbação da RPPN no Registro de Imóveis?

O gravame será averbado na matrícula do imóvel, como dispõe o § 1º do art. 21 da Lei 9.985/2000. A RPPN é uma afetação de uma área com forte restrição ao direito de propriedade e vinculado à preservação ambiental, não existindo transmissão da propriedade, que continua com particulares. O § 1º do art. 21 da Lei 9.985/2000 em momento algum define que a descrição (perímetro) da reserva será averbada na matrícula do Registro de Imóveis, mas somente o gravame receberá publicidade registral.

O assento não é necessariamente constitutivo, como era no Código

6 - TJMG-Ap.Civ. 1.0000.00.321521-7/000.

Florestal revogado⁷. A RPPN nasce com a aprovação e aceitação do órgão ambiental competente. No entanto, o gravame de perpetuidade somente recebe publicidade e deve ser respeitado por todos após a averbação na matrícula no Cartório de Registro de Imóveis respectivo. O próprio Dec. 5.746, de 5 de abril de 2006, no Parágrafo Único do art. 9º, dispõe que “a partir da averbação do Termo de Compromisso no Cartório de Registro de Imóveis, ninguém mais poderá alegar o desconhecimento da RPPN”.



MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE
INSTITUTO CHICO MENDES DE CONSERVAÇÃO DA BIODIVERSIDADE
DIRETORIA DE UNIDADE DE CONSERVAÇÃO DE PROTEÇÃO INTEGRAL

TERMO DE COMPROMISSO

Brasília, de de .

_____, CPF: _____, Casado/Solteiro:
_____, Nacionalidade: _____ Profissão: _____ residente à
_____, Cidade: _____ Estado _____, CEP: _____,
Telefone: _____, proprietário do imóvel denominado _____, com a área
de _____ hectares, localizada no município de _____, Estado: _____, registrada no
Registro de Imóveis da Comarca de _____ sob a matrícula _____, registro n.º
_____, livro _____, folha ou ficha: _____, compromete-se a cumprir o disposto na Lei nº 9.985, de
18 de julho de 2000, no Decreto 4.340 de 30 de outubro de 2002 e no Decreto n. 5.746 de 05 de
abril de 2006 e as demais normas legais e regulamentares aplicáveis à matéria, assumindo a
responsabilidade cabível pela integridade ambiental da Reserva Particular do Patrimônio Natural –
RPPN denominada _____, com área de _____ hectares.

A Reserva Particular do Patrimônio Natural, inicia-se no Marco (inserir o
memorial descritivo da RPPN).

O proprietário deverá proceder a averbação deste termo de compromisso no Registro
de Imóveis competente, que gravará a referida RPPN na matrícula do imóvel como uma Unidade de
Conservação em caráter perpétuo nos termos do artigo 21 § 1º, da Lei nº 9.985, de 18 julho de 2000,
que instituiu o Sistema Nacional de Unidade de Conservação (SNUC).

O termo é firmado pelo proprietário e pelo Diretor da Diretoria de Unidade de
Conservação de Proteção Integral do Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade

Proprietário(s) ou Representante Legal

Diretor

7 - ORLANDI NETO, Narciso. Reservas florestais. Revista de Direito Imobiliário. São Paulo, jul.-dez. 1997. v. 42.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Secretaria do Meio Ambiente e Recursos Hídricos
Instituto Estadual de Meio Ambiente e Recursos Hídricos - IEMA

TERMO DE COMPROMISSO
PESSOA JURÍDICA

Cariacica, ___ de _____ de 20__.

_____, representante legal da
instituição _____, portador de CPF nº
_____, instituição localizada no bairro/distrito de
_____, _____ (Município), _____ (UF),
proprietária do imóvel denominado de _____ (nome
da propriedade) com área de _____ m², situado no lugar denominado
_____, no distrito _____, no
município de _____, ES, registrado sob matrícula/registro
nº _____, Livro _____, folha(s) _____, em data de
_____, no Cartório de _____,
da Comarca de _____/ES.

Os proprietários se comprometem a cumprir o disposto na Lei Estadual nº 9462, de 11 de junho de 2010 e no Decreto Estadual nº 3384-R, 20 de setembro de 2013 e demais normas legais e regulamentares aplicáveis à matéria, assumindo a responsabilidade pela integridade ambiental da Reserva Particular do Patrimônio Natural denominada RPPN _____ com área de _____ hectares, conforme memorial descritivo e mapa anexos.

A averbação deste termo de compromisso no Registro de Imóveis competente gravará a referida RPPN na matrícula do imóvel como uma Unidade de Conservação em caráter perpétuo nos termos do Artigo 22, caput, da Lei Estadual nº 9462, de 11 de junho de 2010, que instituiu o Sistema Estadual de Unidades de Conservação, Artigo 13, §2º, do Decreto Estadual nº 3384-R, de 20 de setembro de 2013.

O Termo é firmado pelo Diretor-Presidente do Instituto Estadual de Meio Ambiente e Recursos Hídricos - IEMA e pelo representante legal da instituição.

DIRETOR-PRESIDENTE DO IEMA

REPRESENTANTE LEGAL

Rod. BR 262, KM 0 - Jardim América - Cariacica/ES - Tel: (27) 36362569 - Cep:29140-500- www.iema.es.gov.br

O direito de propriedade ficará restrito a duas hipóteses, conforme o § 2º do art. 21 da Lei 9.9985/2000: pesquisa científica e visitação com objetivos turísticos, recreativos e educacionais. Uma vez averbado, o gravame as restrições tornar-se-ão perpétuas e com eficácia perante terceiros, não podendo ser desrespeitados por nenhum sucessor, seja por venda do imóvel ou herança.



RPPN: Pez de D'Anta - © Haroldo Paló Jr.



© RPPN Dona Bentate - Seu Caboclo



© RPPN Chácara Edith

Especialidade objetiva (problemas com a descrição)

1. RPPN instituída na totalidade de imóvel matriculado

Possuindo a RPPN matrícula própria, ou seja, o imóvel que se pretende instituir está individualizado com número de matrícula, bastará o Oficial de Registro de Imóveis averbar o termo de compromisso assinado pelo órgão ambiental e constar da averbação que o imóvel compõe uma RPPN em sua totalidade em caráter perpétuo.

O artigo 3º, § 1º, inciso IX, exige a apresentação para o órgão ambiental de “planta da área total do imóvel indicando os limites; os confrontantes; a área a ser reconhecida, quando parcial; a localização da propriedade no município ou região, e as coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel rural e da área proposta como RPPN, georreferenciadas de acordo com o Sistema Geodésico Brasileiro, indicando a base cartográfica utilizada e assinada por profissional habilitado, com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART” (grifo não constante do texto original).

O georreferenciamento é uma forma de descrição baseada em coordenadas geográficas. É uma técnica utilizada no sistema brasileiro (Lei nº 10.267/2001) para se evitar sobreposições, tanto que o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA certifica por este procedimento que o perímetro do imóvel não se sobrepõe a outro. O fato de uma parcela do imóvel estar descrita dessa forma não resulta na necessidade do imóvel também seguir nesse momento a mesma técnica.

O termo de compromisso do órgão ambiental deverá conter o número da matrícula do imóvel, bem com a descrição constante do Registro de Imóveis, a fim de se respeitar o princípio da especialidade objetiva. O fato de conter a descrição georreferenciada nos documentos apresentados por si não basta para o Oficial de Registro de Imóveis exigir o georreferenciamento do perímetro (área total) do imóvel, já que a

identificação do imóvel rural, prevista na forma do § 3º do art. 176 e do § 3º do art. 225 da Lei no 6.015, de 1973, ou seja, com certificação do INCRA, deverá observar os prazos constante do art. 9º Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002.

Tabela 1: Prazos para certificação junto ao INCRA de acordo com o tamanho do imóvel rural.

Área do Imóvel Rural	Prazo Carencial
250ha - 500ha	20/11/2013
100ha - 250ha	20/11/2016
25ha - 100ha	20/11/2019
Abaixo de 25ha	20/11/2023

A necessidade de apresentação de uma descrição pormenorizada da RPPN decorre tão somente da obrigação cadastral (ambiental), bem como para facilitar a localização e fiscalização.

Modelo de averbação

Av-___ em ___/___/___.

RESERVA PARTICULAR DO PATRIMÔNIO PARTICULAR (RPPN)

O imóvel matriculado foi instituído como Reserva Particular do Patrimônio Natural nos termos do § 1º do art. 21 da Lei nº 9.985/2000, estando gravado em caráter perpétuo com o objetivo de conservar a diversidade biológica, permitindo-se somente a pesquisa científica e visitação com objetivos turísticos, recreativos e educacionais, conforme Termo de Compromisso de (data), subscrito pelo proprietário e pelo Diretor do Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade – ICMBio ou o representante do órgão ambiental estadual ou municipal (nome). (Prenotação nº _____ de _____).

AVERBADO POR: _____ (Registrador).



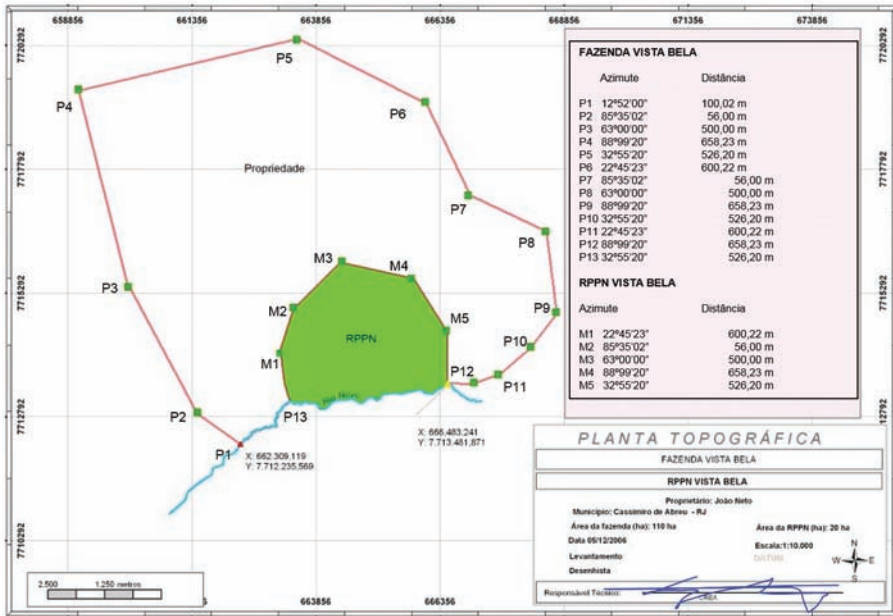
© RPPN Pedra Branca



© RPPN Nova Angélica

2. RPPN instituída em parte de imóvel matriculado

Quando a RPPN for instituída em parte certa e localizada de um imóvel matriculado, o Oficial de Registro de Imóveis deverá primeiramente se certificar de que a área da RPPN está inserida dentro do perímetro do imóvel, ou seja, se não está avançando em outra matrícula, o que pode ser obtido, se necessário, com declaração do profissional que elaborou o projeto da RPPN ou ainda declaração do próprio proprietário.



Fonte: ICMBio

O gravame da RPPN deverá ser averbado, juntamente com a descrição georreferenciada, mesmo que divergente da descrição do perímetro do imóvel.

Sabemos que várias são as formas como os imóveis foram descritos desde a criação do Registro de Imóveis e, na grande maioria das vezes, nem mesmo a descrição existe ou, ainda, com divisas imprecisas e frágeis, tornando-se difícil localizar ou especializar a reserva. É claro que o advento da Lei 10.267/2001, que criou o georreferenciamento,

resolverá paulatinamente o problema das descrições dos imóveis rurais. No entanto, nessa transição deverá a reserva ser especializada na forma do regulamento, devendo o Oficial esforçar-se para estabelecer um ponto de amarração entre reserva (descrição georreferenciada) e descrição registraria (azimutes, latitude e longitude, rumos magnéticos etc.), lembrando que a lei não determina a averbação da RPPN e sim seu gravame, justificando-se uma aparente mitigação do princípio da especialidade objetiva. Nesse sentido, a jurisprudência administrativa da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo (PROCESSO Nº 2012/77684 – TANABI – Parecer 206/2012-E, publicada em 14.08.2012), que permitiu a averbação da descrição da reserva florestal legal apenas com um ponto de amarração.⁸



Nenhuma ofensa ou prejuízo ao princípio da especialidade ocorre na hipótese. Além da averbação não ser constitutiva, quando do término dos prazos constante do art. 9º Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, todos os imóveis rurais do Brasil serão necessariamente georreferenciados, bastando quando do procedimento de retificação de registro resultante (art. 213 da Lei nº 6.015/73, o Oficial de Registro de Imóveis exigir a identificação da RPPN na planta apresentada.

8 - REGISTRO DE IMÓVEIS – Averbação - Reserva legal encravada no bem imóvel rural – Incompatibilidade entre as descrições constantes do título e da matrícula - Princípio da especialidade – Flexibilização – Especialização suficiente para a localização do espaço territorial ambientalmente protegido – Preponderância dos princípios da segurança jurídica e da publicidade – Função socioambiental do Registro de Imóveis – Desqualificação registrária afastada – Recurso provido.

Exigir uma coincidência na forma descritiva entre RPPN e perímetro do imóvel com certificação pelo INCRA e respectiva retificação (art. 213 da Lei nº 6.015/73) seria transformar a apregoadada rigidez formal do sistema registário em dogma que redundaria em negação do direito ambiental e do próprio direito real, punindo as deficiências anteriores com soluções inadequadas e exigindo perfeição ainda não atingida. Recordando as palavras do Des. Márcio Martins Bonilha, “a razoabilidade há de pautar a conduta de todos os que atuam na área, principalmente registral”⁹.

Modelo

Av-____ em ____/____/____.

RESERVA PARTICULAR DO PATRIMÔNIO PARTICULAR (RPPN)

Foi instituída no imóvel matriculado uma Reserva Particular do Patrimônio Natural nos termos do § 1º do art. 21 da Lei nº 9.985/2000, assim descrita (descrever de acordo com o Termo de Compromisso), estando gravada em caráter perpétuo com o objetivo de conservar a diversidade biológica, permitindo-se somente a pesquisa científica e visitação com objetivos turísticos, recreativos e educacionais, conforme Termo de Compromisso de [data], subscrito pelo proprietário e pelo Diretor do Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade – ICMBio ou o representante do órgão ambiental estadual ou municipal (nome). (Prenotação nº _____ de _____).

AVERBADO POR: _____ (Registrador).

Qual o regime jurídico da RPPN?

Apesar da RPPN não integrar expressamente o rol do art. 8º da Lei 9.985/2000 (grupo das Unidades de Conservação de Proteção Integral), não se permite qualquer atividade extrativista, somente sendo permitidas atividades típicas de preservação¹⁰.

9 - Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo. Apel. Cível 29.175-0/0 - São Paulo, D.O.E. de 13.06.1996.

10 - MILARÉ, Edis. Direito do ambiente. 3ª edição. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004, p. 259.

Não se configura um direito real ou uma servidão (particular ou administrativa), trata-se de uma limitação ao direito de propriedade semelhante à administrativa. Por isso, por exemplo, não é necessária a lavratura de escritura pública e registro (estrito senso) na matrícula do imóvel, a teor do que dispõe o art. 108 do Código Civil.

Se a restrição que incide sobre o imóvel for em benefício de interesse público genérico e abstrato, como a estética, a proteção do meio ambiente, a tutela do patrimônio histórico e artístico, existe limitação à propriedade.¹¹

Reserva Legal Florestal e Reserva Particular do Patrimônio Natural

A RPPN não se confunde com a Reserva Legal, embora possa ambientalmente existir certa coincidência entre as mesmas, o que será analisado pela autoridade ambiental. No caso de sobreposição, sobre as limitações ao direito de propriedade, prevalecem as regras mais protetivas, no caso pertinentes à RPPN.

A reserva legal consiste em área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural com a função de assegurar o uso econômico dos recursos naturais de forma sustentável

A Reserva Legal, definida no art. 3º, inciso III, do novo Código Florestal (Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012), consiste em área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, com a função de assegurar o uso econômico de modo sustentável dos recursos naturais do imóvel rural, auxiliar a conservação e a reabilitação dos processos

11 - DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Direito administrativo. 18. ed. São Paulo: Atlas, 2005. p. 144.

ecológicos e promover a conservação da biodiversidade, bem como o abrigo e a proteção de fauna silvestre e da flora nativa.

Ela é inscrita no Cadastro Ambiental Rural (CAR) e averbada no Registro de Imóveis em razão de previsão constante dos arts. 167, II, 22) e 169 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73).

Não deve o Oficial de Registro de Imóveis exigir a prévia averbação da Reserva Legal como condição para se proceder à averbação da RPPN porque a referida obrigação não consta da legislação citada, nem mesmo de seu regulamento.

O Oficial de Registro de Imóveis deve exigir a documentação constante na legislação e regulamento para a averbação da descrição da RPPN na matrícula do imóvel?

A documentação constante do decreto que regulamentou a RPPN, bem como da respectiva instrução normativa, deve ser exigida tão somente pela autoridade ambiental. O destinatário da norma não é o Oficial de Registro de Imóveis, que deve exigir o Termo de Compromisso assinado pelo proprietário e órgão ambiental, planta do imóvel e da RPPN e memorial descritivo, se for o caso.

Por essa razão, por exemplo, não deve o Oficial de Registro de Imóveis conferir nem exigir a publicação da RPPN no Diário Oficial da União. O referido procedimento ocorre na esfera administrativa, no âmbito da autoridade ambiental.

Tanto o Dec. 5.746, de 5 de abril de 2006, como a instrução relacionam uma série de documentos que devem ser apresentados para a autori-

dade ambiental verificar a viabilidade ou não da instituição da RPPN.

Reconhecida a RPPN, é publicada a respectiva portaria no Diário Oficial. Após isso, deverá o proprietário providenciar a averbação da RPPN no Registro de Imóveis, gravando a área do imóvel com reserva em caráter perpétuo, a fim de que seja emitido o título de reconhecimento.

O Termo de Compromisso também poderá ser averbado antes da publicação do diário oficial, de acordo com a regulamentação dos respectivos estados.

O Termo de Compromisso deve conter a descrição constante da matrícula e a descrição da RPPN georreferenciada

O Registro de Imóveis na qualificação da documentação apresentada deve exigir o documento principal para que a averbação do gravame da RPPN seja realizada, que é o Termo de Compromisso assinado por todos os detentores de direito real que figurarem na matrícula. O Termo de Compromisso deve conter a descrição constante da matrícula e a descrição da RPPN georreferenciada.

Caso não conste do Termo de Compromisso as descrições exigidas, referida providência poderá ser suprida facilmente com a apresentação de memorial descritivo subscrito pelo proprietário e autoridade ambiental competente.

Outro documento imprescindível é a planta do imóvel que deverá conter o perímetro da propriedade (área total da matrícula) e da RPPN, contendo, na hipótese de ser parcial, um ponto de amarração com a descrição constante da matrícula para que o Oficial possa ter a certeza de que não está composta em outra propriedade.

Finalmente, tratando-se de imóvel rural, o artigo 21 da Lei 9293/96 determina ser obrigatória comprovação do pagamento do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR) referente aos cinco últimos exercícios, para serem praticados os atos previstos no artigo 167 e 168 da Lei de Registros Públicos. Também, o artigo 22, parágrafo 2º da Lei 4947/66, exige a apresentação do último lançamento do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR), lembrando que a emissão dos mesmos, hoje, é realizada facilmente pela internet através dos sítios www.receita.fazenda.gov.br e www.incra.gov.br.

O reconhecimento de firmas e testemunhas é necessário?

As firmas constantes do documento emitido pelo órgão ambiental não precisam ser reconhecidas, nem mesmo dos particulares, isso porque os documentos públicos em razão de princípios de direito administrativo possuem presunção de legalidade e veracidade e não podem ser questionados sem justa razão ou suspeita de falsidade.

O mesmo ocorre com a exigência da figura de testemunhas instrumentárias porque não consta da Lei 9.985/2000 (SNUC), nem mesmo da Lei nº 6.015/73, bem como do seu respectivo regulamento. Interessante, ainda, que o Código Civil de 2012, no artigo 221, não repetiu a regra do estatuto civil passado (art. 135) e não exige nem mesmo que instrumentos particulares tenham necessariamente testemunhas.

É possível a criação de uma RPPN em imóvel hipotecado?

A RPPN poderá ser criada em propriedade hipotecada, desde que o proprietário apresente anuência da instituição credora (art. 10 do Dec. 5.746, de 5 de abril de 2006). Se o imóvel tiver sido alienado fiduciariamente nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, a instituição da RPPN ficará condicionada à anuência do credor fiduciário.



© RPPN Maragato



© RPPN Fazenda Suspiro

Retificação de registro (matrícula)

A retificação do registro constante da matrícula será necessária tão somente quando não existirem requisitos mínimos de identificação na matrícula ou transcrição do imóvel, como por exemplo total ausência de qualquer medida linear e área total, não sendo possível rapidamente estabelecer a localização espacial da propriedade.

O objeto da averbação da RPPN é o gravame que pode ser averbado quando da apresentação do termo de compromisso. A averbação da descrição da reserva é um segundo passo e estará condicionada quando no futuro o proprietário for realizar a retificação ou georreferenciamento do imóvel.

O proprietário sempre poderá, se preferir, requerer a retificação do registro da propriedade, devendo seguir o procedimento constante do art. 213 da Lei nº 6.015/73. O Registrador Imobiliário Eduardo Augusto de Conchas (SP) elaborou uma didática apostila sobre retificação de registro, que poderá ser consultada em <http://eduardoaugusto-irib.blogspot.com.br/2011/06/manual-basico-de-retificacao-de.html>.

Como é realizada a cobrança de emolumentos da averbação da RPPN?

Em 29 de dezembro de 2000, foi publicada e passou a vigorar a Lei 10.169, que regulamentou o parágrafo 2º do artigo 236 da Constituição Federal, estabelecendo normas gerais para a fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro. E remeteu aos Estados e o Distrito Federal a competência exclusiva para fixar o valor dos emolumentos relativos aos atos praticados pelos notários e registradores (art. 1º).

Cada Estado, assim, tem autonomia para disciplinar a cobrança de

emolumentos dos atos de registro e valor da averbação que de especialização da RPPN deve respeitar referida regra. Cada Estado-Membro tem autonomia de acordo com os princípios de direito constitucional e tributário para a cobrança.

Na grande maioria dos estados-membros a cobrança das averbações se divide em dois grupos: com ou sem conteúdo econômico

O primeiro passo é analisar a legislação estadual e verificar se existe uma regra específica para a averbação da RPPN e aplica-la (tabela contendo item próprio). Não existindo, resta analisar a natureza jurídica da reserva e constatar se existe, ou não, um valor econômico da RPPN. Isso porque na grande maioria dos estados-membros a cobrança das averbações se divide em dois grupos: com ou sem conteúdo econômico, ou seja, com ou sem valor declarado no respectivo título. Nesse aspecto, é clara a inexistência de qualquer valor econômico da RPPN, mesmo sendo a área particular, a área destinada à reserva é bem de uso comum do povo (art. 225 da Constituição Federal e a cobrança deve ser enquadrada necessariamente como sem conteúdo econômico ou sem valor declarado.

Custeio do valor dos emolumentos decorrentes da averbação RPPN pela Associação dos Registradores Imobiliários do Estado de São Paulo – ARISP

A ARISP, parceira do Programa de Incentivo às RPPNs da Mata Atlântica, coordenado pelas ONGs Conservação Internacional (CI-Brasil) e Fundação SOS Mata Atlântica, através de sua Diretoria de Meio Ambiente e Sustentabilidade, irá custear totalmente os emolumentos

decorrentes da averbação do gravame das RPPNs de todo o Brasil, devendo o proprietário encaminhar o prospecto dos emolumentos assinado pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e cópia da tabela de custas do respectivo Estado para o endereço eletrônico sustentabilidade@arisp.com.br.

Prazo que o Cartório de Registro de Imóveis tem para qualificar a RPPN

O artigo 188 da Lei de Registros Públicos (6.015/73) dispõe que “protocolizado o título, proceder-se-á ao registro, dentro do prazo de 30 (trinta) dias”. Em razão do princípio da eficiência que órgãos da Administrativa Pública (direta ou indireta) devem ter, alguns estados-membros, através da Corregedoria-Geral da Justiça, têm fixado outro prazo para que o Oficial de Registro de Imóveis promova a análise dos documentos a ele submetidos. Em São Paulo, por exemplo, o “prazo para exame, qualificação e devolução do título, com exigências ou registro, será de 10 (dez) dias, contados da data em que ingressou na serventia”¹².

Recomenda-se aos Oficiais de Registro de Imóveis celeridade e apoio jurídico nas averbações

Em razão de se tratar de título que tem por objeto um interesse ambiental, lembrando que a RPPN é instituída de forma voluntária, recomenda-se aos Oficiais de Registro de Imóveis celeridade e apoio jurídico nas averbações, até para incentivar outros proprietários e reforçar a função ambiental do Registro de Imóveis.

¹² - Item 43 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de São Paulo.

Como proceder em caso de dúvida sobre o procedimento de averbação da RPPN

O Cartório de Registro de Imóveis deve no prazo máximo de 30 dias (prazo legal) qualificar ou analisar a documentação apresentada para averbação da RPPN. Caso exista alguma exigência, deverá ser realizada por escrito e de uma só vez, em linguagem clara e objetiva.

A ARISP e a IRIB, através da Diretoria de Meio Ambiente e Sustentabilidade, oferecerão apoio e consultoria registral para todos os Cartórios de Registro de Imóveis do Brasil

Não se conformando o apresentante do Termo de Compromisso ou outro interessado, especialmente o órgão ambiental, poderá requerer que a exigência seja analisada pela Corregedor-Permanente do Oficial do Registro de Imóveis, exercida por um Juízo da respectiva comarca. O procedimento de dúvida previsto no art. 198 da Lei nº 6.015/73, hipótese em que o próximo Oficial encaminha as razões da dúvida para o Corregedor-Permanente, em alguns Estados não é permitido em razão de se tratar de ato de averbação. A Corregedoria-Permanente também pode ser consultada com relação à cobrança dos emolumentos das RPPNs.

Em qualquer hipótese, a Associação de Registradores Imobiliários do Estado de São Paulo e Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), através da Diretoria de Meio Ambiente e Sustentabilidade, oferecerão apoio e consultoria registral para todos os Cartórios de Registro de Imóveis do Brasil para que seja possível uniformizar os procedimentos, visando maior celeridade no registro das RPPNs.

A Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN) e os Cartórios de Registro de Imóveis

Realização: Associação de Registradores Imobiliários de São Paulo, Conservação Internacional, Fundação SOS Mata Atlântica e Instituto de Registro Imobiliário do Brasil.

Texto: Marcelo Augusto Santana de Melo e Mariana Machado

Revisão: Anaéli Bastos e Marcelo Bolzan

Equipe de trabalho: Afra Balazina, Andrea Herrera, Joice Veiga, Ivana Lamas, Marcia Hirota e Mônica Fonseca

Projeto gráfico: Design Sustentável/M.PERI Design

Impressão: OGRA Oficina Gráfica

Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP)

Presidente: Flauzilino Araújo dos Santos - 1º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo

Vice-Presidente: Francisco Ventura de Toledo - 17º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo

Diretoria de Meio Ambiente: Marcelo Augusto Santana de Melo – Oficial de Registro de Imóveis de Araçatuba-São Paulo

Conservação Internacional (CI-Brasil)

Vice Presidente Programa Brasil:

Rodrigo Medeiros

Conselheiros: Marco de Moraes, Iuri Rapoport, Marcelo Mesquita, Lillian Esteves, Stefano Arnhold, João Lara Mesquita, Frederico Wagner, Nissan Ganaes, Pedro Paulo Diniz, Sonia Racy, Sérgio Besserman, Carlos Nobre, Liszt Vieira, Hélio Mattar, Maitê Proença, Gilberto Gil, Jairo Loureiro.

Divisão de Capital Natural, Desenvolvimento Sustentável e Governança

Diretor Sênior de Política e Coordenação

Institucional: Cristiano Vilardo

Diretora de Política e Governança:

Patrícia Baião

Diretor de Desenvolvimento Territorial:

Eugênio Pantoja

Diretor de Estratégia Costeira e Marinha:

Guilherme Fraga Dutra

Diretor de Estratégia Terrestre: Beto Mesquita

Gerente de Capital Natural: Ivana Reis Lamas

Divisão de Operações, Comunicação e Desenvolvimento

Diretor de Operações: José Augusto Rocha Magalhães

Diretora de Desenvolvimento Institucional:

Dulce Helena Meldau Benke

Gerente de Comunicação: Maurício Bianco

Gerente de Gestão do Conhecimento:

Bruno Coutinho

Fundação SOS Mata Atlântica

Presidente: Pedro Luiz Barreiros Passos

Vice-Presidência de Mar: Roberto Luiz Leme Klabin

Vice-Presidência de Comunicação: Roberto Oliveira de Lima

Vice-Presidência de Finanças: Morris Safdie

Conselheiros: Beatrice Padovani Ferreira, Clayton Ferreira Lino, José Olympio da Veiga Pereira, Fernando Reinach, Gustavo Martinelli, José Renato Nalini, Luciano Huck, Paulo Nogueira-Neto, Pedro Leitão Filho e Sonia Racy

Diretoria Executiva e Gestão do Conhecimento: Marcia Hirota

Diretoria de Políticas Públicas: Mario Cesar Mantovani

Diretoria Administrativa/Financeira: Olavo Garrido

Diretoria de Comunicação: Afra Balazina

Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

Presidente: João Pedro Lamana Paiva – Registrador titular do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS

Vice-Presidente: Francisco Ventura de Toledo – 17º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo

Diretoria de Meio Ambiente: Marcelo Augusto Santana de Melo – Oficial de Registro de Imóveis de Araçatuba-São Paulo





© RPPN Chácara Edith



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil



SOS MATA ATLÂNTICA



ASSOCIAÇÃO DOS REGISTRADORES IMOBILIÁRIOS DE SÃO PAULO



CONSERVAÇÃO INTERNACIONAL Brasil

CAPA: © RPPN Reserva Natural Brejo (alto),
© RPPN São Benedito (esquerda),
© RPPN Leão da Montanha (direita)