



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
1ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente  
Seção de Direito Público

Registro: 2016.0000231735

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação nº 0056217-64.2012.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que é apelante MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, é apelado FENIX INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA.

ACORDAM, em 1ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Excelentíssimos Desembargadores MARCELO BERTHE (Presidente), TORRES DE CARVALHO E OSWALDO LUIZ PALU.

São Paulo, 7 de abril de 2016.

MARCELO BERTHE  
RELATOR  
ASSINATURA ELETRÔNICA



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
1ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente  
Seção de Direito Público

Voto nº 9665

1ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente

Apelação nº 0056217-64.2012.8.26.0577

Apelante: Ministério Público do Estado de São Paulo

Apelado: Fenix Incorporadora e Construtora Ltda

Juiz sentenciante: Paulo de Tarso Bilard de Carvalho

RECURSO DE APELAÇÃO EM AÇÃO CIVIL PÚBLICA. MEIO AMBIENTE. 1. DEMARCAÇÃO DE RESERVA LEGAL. LEI Nº 12.651/12. Incontroverso nos autos o descumprimento de obrigação ambiental de instituição e averbação de reserva legal. 2. RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO. Responsabilidade atual proprietário em promover o reflorestamento da propriedade, ainda que adquirida sem cobertura vegetal. Obrigações de constituição, averbação de reserva legal na matrícula de imóvel e recuperação ambiental que possui natureza propter rem, recaindo sobre o proprietário do imóvel. Imposição de implantação de reversa florestal legal e reparação dos danos ambientais. 3. AVERBAÇÃO DA ÁREA DE RESERVA LEGAL NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. Natureza do registro no cartório de Imóveis que não se confunde com a natureza administrativa do cadastro no CAR. Obrigação de averbação de reserva legal na matrícula do imóvel que permanece hígida nos termos da Lei de Registros Públicos, art. 167, inciso II e art. 169, sendo facultado ao proprietário o melhor momento para a efetivação do registro, em consonância com o princípio da instância. 5. Sentença reformada em parte, apenas para determinar a recuperação da área degradada. Recurso parcialmente provido



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
1ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente  
Seção de Direito Público

Tratam os autos de recurso de apelação extraído de Ação Civil Pública (nº 0056217-64.2012.8.26.0577), interposto contra a r. sentença de fls. 334/336, proferida pelo MM. Juiz da 2ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos, que julgou improcedente o pedido de averbação de reserva legal.

O Ministério Público interpôs o recurso sustentando, em síntese, que a ação deveria ter sido julgada procedente, pois a averbação da reserva legal deve ser feita como medida de preservação ambiental (fls. 339/362).

Foram apresentadas contrarrazões (fls. 373/384).

O Ministério Público de 2ª Instância ofereceu parecer pugnando pelo provimento do recurso (fls. 388/395).

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

É incontroverso nos autos que o particular não cumpriu as obrigações ambientais relacionadas à instituição e averbação de reserva legal nos termos previstos nos art. 12 e seguintes do Novo Código Florestal.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
1ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente  
Seção de Direito Público

Assim, inexistente qualquer medida voltada à instituição e averbação, nos termos da legislação competente, não há que se falar em regularidade da propriedade.

Frise-se aqui ser de direito real a natureza da obrigação ambiental que recai sobre o imóvel, propter rem, gravando o bem e transmitindo-se aos proprietários do imóvel.

Portanto, recaindo sobre imóvel obrigação ambiental, impõe-se ao proprietário a sua adequação, independentemente da situação da propriedade à época de sua aquisição ou de ter este efetivamente contribuído para o desmatamento.

Destarte, irrelevante o fato do imóvel não possuir a condição ambiental mínima prevista na lei ambiental à época de sua aquisição, impondo-se aos proprietários do imóvel a adoção das medidas necessárias à recomposição ambiental de sua propriedade, não havendo, portanto, que se falar em irresponsabilidade ou ônus desmedido a sua reparação.

Esse é o entendimento pacífico deste E. Tribunal de Justiça:

AÇÃO CIVIL PÚBLICA. IMPLEMENTAÇÃO DE RESERVA LEGAL. - A finalidade da reserva legal é a preservação "perpétua" do meio ambiente, com suas características nativas, em determinada parte dos imóveis rurais, bem como a recuperação de alguma área, caso já tenha ocorrido o completo



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
1ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente  
Seção de Direito Público

desmatamento predial. - Ínsita aos fins desse instituto, amparado pela regra do art. 225 da Constituição federal de 1988 e pelo princípio da função socioambiental da propriedade privada, é a compulsoriedade de sua implementação, preceito exposto no revogado art. 16 da Lei nº 4.771/1965 (de 15-9), e, agora, nos arts. 17 a 19 do novo Código Florestal -Lei nº 12.651/2012 (de 25-5). - "Em nosso sistema normativo (Código Florestal - Lei 4.771/65, art. 16 e parágrafos; Lei 8.171/91, art. 99), a obrigação de demarcar, averbar e restaurar a área de reserva legal nas propriedades rurais constitui (a) limitação administrativa ao uso da propriedade privada destinada a tutelar o meio ambiente, que deve ser defendido e preservado "para as presentes e futuras gerações" (CF, art. 225). Por ter como fonte a própria lei e por incidir sobre as propriedades em si, (b) configura dever jurídico (obrigação ex lege) que se transfere automaticamente com a transferência do domínio (obrigação propter rem), podendo, em consequência, ser imediatamente exigível do proprietário atual, independentemente de qualquer indagação a respeito de boa-fé do adquirente ou de outro nexos causal que não o que se estabelece pela titularidade do domínio" (REsp 1.179.316 -STJ - Min. TEORI ALBINO ZAVASCKI) Não provimento da apelação. (Apelação nº 9167664-59.2007.8.26.000, Tanabi, Rel. Des. Ricardo Dip, 1ª Câmara Extraordinária de Direito Público, J. 27.05.2014).

AÇÃO CIVIL PÚBLICA - MEIO AMBIENTE - INSTITUIÇÃO DE RESERVA LEGAL. Sentença que não se ressente de vícios aptos à sua nulificação - Legitimidade do autor para a propositura da ação ambiental e dos réus para respondê-la Cerceamento de defesa não caracterizado - Obrigação que se mantém não obstante a edição do novo Código Florestal Dano ambiental



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
1ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente  
Seção de Direito Público

apurado Responsabilidade propter rem Irrelevância da conduta degradadora da parte Ademais, a instituição da reserva legal não implica desapropriação nem demanda indenização prévia, pois se trata de obrigação legal que visa a preservação do meio ambiente ecologicamente equilibrado, estendendo-se à função social da propriedade - Instituição e demais providências relativas à reserva legal Prazo de 180 dias Possibilidade de sobreposição de área de preservação permanente e de sua exploração sustentável, na forma do art. 20 do Código Florestal Redução do valor da multa Preliminares rejeitadas Recurso do autor desprovido; parcialmente provido o do réu. (Apelação nº 0010196-95.2010.8.26.0481, Presidente Epitácio, Rel. Des. Moreira Viegas, 1ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente, J. 26.07.2014).

Com efeito, a recomposição da vegetação nativa é medida que se mostra em consonância com a função social da propriedade, marco caracterizador do exercício da propriedade em plena harmonia com os demais direitos constitucionalmente assegurados.

No tocante à averbação da Reserva Legal, cumpre destacar que muito embora a legislação ambiental vigente contenha previsão específica acerca do cadastramento da reserva legal florestal em órgão ambiental competente, certo é que esta previsão de cadastramento no âmbito administrativo não exclui a obrigatoriedade da averbação da reserva legal na matrícula do imóvel no competente Registro de Imóveis.

Embora para a questão que respeite à pretensão de natureza ambiental o registro no CAR seja suficiente, anoto que a averbação



**PODER JUDICIÁRIO**  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
1ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente  
Seção de Direito Público

para os fins a que ela se destina não fica suprida.

Importante, neste ponto, assentar a diferença conceitual que há entre cadastro e registro. O primeiro tem função meramente administrativa, proporcionando-se conhecer a base geodésica da área afetada. É só isso.

O registro, todavia, é o único ato revestido constitucional e legalmente da função de assegurar a publicidade, impor a restrição sobre domínio, de sorte a vincular terceiros.

Por isso que apenas a publicidade registral produz efeitos que permitem considerar a área afetada no cálculo da produtividade do imóvel, assegurar isenção tributária sobre as áreas de reservas inscritas e restringir o domínio propriamente dito.

Assim, o controle do meio ambiente depende dos efeitos registrais decorrentes da averbação prevista em lei, não bastando, para tanto, o cadastramento da área no CAR, que a ninguém obriga e serve apenas para que se conheça a base imobiliária da reserva legal, sem qualquer outro efeito.

O cadastro localiza a área. Registro, no caso a averbação da reserva legal, restringe o domínio e produz efeitos a terceiros.

Importante ressaltar que há inúmeros cadastros administrativos, como o de imóveis urbanos, imóveis rurais, cada qual com sua



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
1ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente  
Seção de Direito Público

finalidade, em regra para fins tributários, mas também para controle urbanístico e de zonas rurais. Todavia, nenhum desses cadastros interfere no domínio, o que só ocorre quando a mutação se dá no registro.

Deste modo, a falta de averbação no caso de desapropriação poderia levar o Poder Público a pagar por área produtiva de maior extensão, porque não poderia se valer do cadastro administrativo para calcular a área produtiva, descontando uma reserva legal não produtiva que constasse apenas de um cadastro administrativo que não afeta o domínio.

Vale dizer que o cadastro no CAR dispensa a averbação no Registro Imobiliário para atender às necessidades de controle das áreas de reserva legal pela Administração Pública, mas não supre os efeitos da averbação para fins diversos, concernentes às suas finalidades próprias relacionadas com a propriedade imóvel.

Um desmembramento de matrícula, v.g., onde deva existir uma reserva legal, parece certo, não poderia ser feito se não se conhecesse a base geodésica da reserva, porque, com o desmembramento, a reserva poderia ficar numa ou noutra matrícula, ou até mesmo nas duas.

A especialização da área de reserva legal no registro imobiliário também se mostraria necessária para que se conhecesse o real valor do imóvel, considerando a área aproveitável, sendo isso relevante no caso de desapropriação, nos casos de ser pretendida isenção do ITR na forma preconizada na lei, ou em caso de alienação, uma vez que a averbação da



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
1ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente  
Seção de Direito Público

reserva legal faz incidir sobre a propriedade imobiliária inscrita uma restrição ao uso do bem.

São, portanto, diversas as finalidades da averbação e do registro cadastral administrativo da reserva legal. Aquela restringe a propriedade e especializa a reserva legal, enquanto este proporciona o controle da área de reserva pela Administração Pública para finalidades diversas, caso do CAR, para controlar o meio ambiente.

É exatamente por tudo isso que não se confunde o cadastro administrativo da área de reserva com a sua inscrição no registro imobiliário, apenas este impõe uma limitação na propriedade e permite se conheça a base imobiliária da reserva no interior do perímetro do imóvel registrado.

Todavia, importante salientar que a averbação da reserva no Registro Imobiliário subordina-se ao princípio da instância. Isso quer dizer que ao proprietário caberá verificar qual a melhor oportunidade para realizá-la, diversamente do cadastro no CAR, que se tornou obrigatório a partir do advento do vigente Código Florestal.

Dessa forma, o reflorestamento e a preservação são medidas que se impõe.

É importante esclarecer que não há que se falar em carência da ação superveniente em razão da entrada em vigor do Novo Código



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
1ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente  
Seção de Direito Público

Florestal, até porque a obrigação de inscrição no CAR está expressamente previsto neste diploma, não podendo as partes pretender se esquivar de tal obrigação.

Neste sentido, já decidiu este E. Tribunal de Justiça:

APELAÇÃO CÍVEL. 5ª CÂMARA EXTRAORDINÁRIA DE DIREITO PÚBLICO. Ação civil pública. Meio Ambiente. Área de Reserva Legal – ARL. Sentença de primeiro grau que, ancorada nos ditames do Código Florestal de 1965 (Lei nº 4.771/65), imputou à empresa requerida, conquanto detentora do domínio útil do imóvel rural denominado 'Fazenda Santa Mariana', as obrigações de instituir e averbar na matrícula do imóvel área de reserva legal de 20% do total de sua área, bem como, em consequência, abster-se de explorar a área de reserva legal e, ademais, proceder ao reflorestamento artificial. 1. Objeção. Aventada impossibilidade jurídica do pedido, haja vista a superveniência do novo Código Florestal, instituído pela Lei nº 12.651/2012. Afastamento da prejudicial que se impõe. Ainda que seja inequívoca a incidência dos ditames do novo estatuto florestal no caso, conquanto norma de ordem pública e aplicabilidade imediata, tal fato não implica em reconhecimento de impossibilidade jurídica do pedido, considerando-se, em especial, que a novel legislação manteve a obrigação de instituição de área de reserva legal nos imóveis rurais. Precedente desta Corte. 2. Mérito. Imóvel rural. Área de reserva legal. Instituição. Obrigatoriedade. A obrigação de instituição de área de reserva legal em imóveis rurais remonta ao Código Florestal de 1934, tendo sido mantida por advento da edição do Código Florestal de 1965 e continua sendo impositiva por ocasião do advento do novo estatuto florestal, previsto na Lei nº



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
1ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente  
Seção de Direito Público

12.651/2012. A instituição de reserva legal ostenta mecanismo do qual se vale o Poder Público como mais um meio para garantir o atendimento do mandamento constitucional previsto no artigo 225, da Lei Maior, sendo certo que a obrigação de instituição de área de reserva legal nos imóveis rurais tem por escopo garantir a preservação da biodiversidade local, mitigar o desmatamento e incentivar a recuperação de áreas muito exploradas. Obrigação cujo cumprimento é inexorável. Instituição da área de reserva legal que, na hipótese, contudo, deverá observar os ditames do novo Código Florestal, instituído pela Lei nº 12.651/2012. 3. Averbação da área de reserva legal na matrícula do imóvel. Prescindibilidade na espécie. A obrigação de averbação da área de reserva legal na matrícula do imóvel rural era impositiva sob a égide do Código Florestal de 1965. Obrigação, todavia, dispensada expressamente pelo novo estatuto florestal, nos termos do § 4º, do artigo 18. Obrigação, doravante, de inscrição do imóvel rural e da área de reserva legal junto ao denominado Cadastro Ambiental Rural - CAR -, na forma do artigo 29, § 3º, do novo Código Florestal, observando-se os procedimentos do Decretoº nº 8.235/2014 e da Instrução Normativa nº 02, do Ministério do Meio Ambiente. 4. Reparação do dano. Obrigação de recomposição florestal que é medida de rigor. Seria inócua a determinação de instituição de área de reserva legal sem que se imputasse o dever de recomposição florestal. Obrigação prevista no artigo 44 do Código Florestal de 1965 e mantida no Código Florestal de 2012, notadamente em seu artigo 66. Irrelevante a alegação de ausência de prática de ações danosas ao meio ambiente (desmatamento), conquanto a obrigação de reparação do dano ambiental ostenta natureza 'propter rem' e 'ex lege'. Obrigação de recomposição florestal que deverá ser cumprida nos termos do artigo 66, do Código Florestal de 2012, impondo-se a



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
1ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente  
Seção de Direito Público

obrigação de abstenção de exploração da área de reserva legal, ressalva a hipótese de exploração econômica mediante manejo sustentável, a ser aprovado pelo órgão ambiental competente, observando-se os ditames do artigo 17, § 1º, c.c. artigo 20 do Código Florestal de 2012. 5. Sentença parcialmente reformada. Recurso da ré provido em parte, com as ressalvas e observações do voto. (Apelação nº 0000592-69.2010.8.26.0042, Altinópolis, Rel. Des. Oswaldo Luiz Palu, 5ª Câmara Extraordinária de Direito Público, j. 30.09.2015).

Portanto, a r. sentença deve ser reformada em parte, para que a ação seja julgada parcialmente procedente, reconhecendo a obrigatoriedade de recuperação da área degradada e que a averbação no Registro de Imóveis subordina-se ao princípio da instância.

Pelo exposto, dá-se parcial provimento ao recurso.

A fim de evitar a oposição de Recurso Embargos de Declaração visando apenas o prequestionamento, e para viabilizar o acesso às vias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria infraconstitucional e constitucional deduzida nos autos, sendo desnecessária a citação numérica de todos os dispositivos mencionados (STJ – AgRg nos EDcl no REsp 966.229/RS, Rel. Min. Og Fernandes, Sexta Turma, DJe 18.02.2013).

**MARCELO BERTHE**  
Relator