

A EXIGÊNCIA DA CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS AMBIENTAIS PELO REGISTRADOR DE IMÓVEIS EM FACE DO NOVO CÓDIGO FLORESTAL.

Maria Aparecida Bianchin Pacheco
Registradora de Imóveis de Poxoréu-MT

A Lei nº 12.651, de 25/05/2012, alterada pela Medida Provisória nº 571, de 25/05/2012, publicadas no DOU de 28/05/2012, conhecida como NOVO CÓDIGO FLORESTAL, em vigor desde sua publicação, revogou a Lei nº 4.771, de 15/09/1965, que agora podemos chamar de antigo Código Florestal.

A lei revogada dispunha que,

Art. 37. Não serão transcritos ou averbados no Registro Geral de Imóveis os atos de transmissão "inter-vivos" ou "causa mortis", bem como a constituição de ônus reais, sobre imóveis da zona rural, sem a apresentação de certidão negativa de dívidas referentes a multas previstas nesta Lei ou nas leis estaduais supletivas, por decisão transitada em julgado. ¹

Tal dispositivo estabelecia que as multas aplicadas como sanções a infrações administrativas (toda ação ou omissão que viole as regras jurídicas de uso, gozo, promoção, proteção e recuperação do meio ambiente, previstas no art. 70, *caput*, da Lei 9.605/98), quando questionadas judicialmente e após decisões transitadas em julgado, impediam a emissão de Certidão Negativa de Débitos pelo órgão ambiental competente, e a não apresentação de mencionada certidão ao Registro de Imóveis, impedia que nele fossem realizados atos registrais que visassem à transmissão da propriedade e dos demais direitos reais, bem como, a constituição de ônus reais, sobre imóveis rurais.

Salienta-se, que referida exigibilidade não alcançava as cédulas de crédito rural (não obstante haver entendimentos contrários), por força da Lei Federal nº 4.829/65, que institucionalizou o Crédito Rural.

Para cumprir a exigência legal, houve períodos em que o registrador imobiliário sentiu certa dificuldade em delimitar quantas certidões deveriam ser exigidas, ou melhor, certidões de quais órgãos ambientais deveriam ser exigidas, vez que o dispositivo legal referia-se a multas no âmbito federal e estadual.

¹ BRASIL. Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965. **Código Florestal**. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 15 set. 1965.

No entanto, tal dificuldade deixou de ter razão de ser, com a edição do Decreto Federal nº 6.514/2008, que estabeleceu que todos os órgãos ambientais integrantes do Sistema Nacional do Meio Ambiente – SISNAMA, estavam obrigados a dar, mensalmente, publicidade das sanções administrativas aplicadas, pelo Sistema Nacional de Informações Ambientais - SISNIMA, em seu sítio na rede mundial de computadores. Então, passou-se a solicitar, tão somente a Certidão Negativa de Débitos expedida pelo Ministério do Meio Ambiente/Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis, respectivamente, órgãos central e executor do SISNIMA.

Assim, nos últimos quarenta e sete anos, os registradores de imóveis brasileiros condicionaram a prática de atos registrais, que envolvessem a constituição de quaisquer dos direitos reais elencados na legislação civil, ressalvadas as exceções, à apresentação da Certidão Negativa de Débitos expedida pelo órgão ambiental competente.

Ocorre que, o Novo Código Florestal não contém norma condicionando a efetivação de tais atos registrais, à apresentação de Certidão Negativa de Débitos expedida pelo órgão ambiental. Atendendo à boa técnica legislativa, a novel legislação, em seu art. 83, revogou expressamente a Lei nº 4.771/65, por conseguinte revogado está também o seu art. 37.

A princípio, isso tudo causa estranheza. Parece estar ocorrendo um “divórcio” entre o Registro Imobiliário e a Certidão Negativa de Débitos Ambientais, quase às vésperas desse “casamento” completar bodas de ouro. Essa ruptura fez surgir várias indagações no meio registrário.

Como se comportará o registrador imobiliário a partir de agora? Os direitos reais serão registrados sem que seja necessária a apresentação da Certidão Negativa de Débitos Ambientais? Será que a revogação da exigência da certidão pelo registrador de imóveis mitigará a proteção ambiental e a segurança jurídica obtida com a publicidade dada pelo Registro Imobiliário?

Encontramos respostas a tais indagações, na própria legislação, como se verá a seguir.

O registrador, ao qualificar o título e fazer exigências, está adstrito aos princípios registrais e ao ordenamento jurídico positivo, não lhe sendo facultado agir de acordo com sua vontade subjetiva, em razão do princípio da legalidade, o que significa dizer que, somente poderá fazer exigências se expressamente autorizadas em lei.

Corroborar esse sentido, a Constituição da República, ao dispor em seu art. 5º, II, que “ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei;”.

Consoante o princípio da legalidade, enquanto vigente a atual redação do Novo Código Florestal, não restam dúvidas que o registrador imobiliário não mais poderá exigir a apresentação de referida certidão como condição para praticar atos registrares que visem a constituição de direitos reais, simplesmente pelo fato de não haver previsão legal para tal exigência.

Por outro lado, constata-se que o novo Código Florestal inovou em relação ao anterior, ao dispor no Capítulo I, art. 2º, §2º, que “As obrigações previstas nesta lei tem natureza real e são transmitidas ao sucessor, de qualquer natureza, no caso de transferência de domínio ou posse do imóvel”. Idêntica disposição consta em outros de seus capítulos. Deste modo, consolidou o entendimento doutrinário e jurisprudencial predominantes sobre a natureza das obrigações de cunho ambiental.

Obrigação de natureza real ou *propter rem* é aquela que está a cargo de um sujeito, à medida que este é proprietário de uma coisa, ou titular de um direito real de uso e gozo, ou seja, a pessoa torna-se devedora, na obrigação real, pela circunstância de ser titular de algum direito sobre o bem.

Outra característica da obrigação real é a possibilidade de sua transmissão ao sucessor, que assume automaticamente a obrigação do sucedido, ainda que não saiba da sua existência, o que significa dizer, que a obrigação acompanha a coisa, vinculando seu dono, seja ele quem for.

Nesse contexto, ao ocorrer a transferência da propriedade do imóvel rural ou a constituição de quaisquer direitos reais de uso e gozo, mesmo que o adquirente e/ou credor desconheçam a existência de infrações administrativas e/ou passivos ambientais, se tornam responsáveis por elas, não podendo delas se eximir, restando-lhes o direito de ação regressiva contra o antecessor e/ou devedor.

Destarte, ao normatizar que todas as obrigações ali previstas, tem natureza real, a revogação da previsão de exigência da Certidão Negativa de Débitos Ambientais pelo registrador de imóveis, salvo melhor interpretação, não mitigará a proteção ambiental, e nem os interesses de possíveis adquirentes dos imóveis rurais, vez que a publicidade das infrações ambientais continuará ocorrendo pelo Sistema Nacional de Informações Ambientais, e o adquirente/credor, para resguardar-se, poderá extrair gratuitamente a certidão, via internet.

Além disso, se considerarmos a razão do veto presidencial² do art. 1º³, a nova redação que lhe foi dada pela Medida Provisória nº 571/2012, notadamente pelo que consta no *caput* “Esta Lei estabelece normas gerais com o fundamento central da proteção e uso sustentável das florestas e demais formas de vegetação nativa em harmonia com a promoção do desenvolvimento econômico (...);” bem como, que a propriedade é um dos princípios da ordem econômica⁴ do país, a revogação de dita exigência permitirá que títulos de negócios imobiliários, que até então não poderiam ingressar no fólio real, sejam registrados.

E o registro, permite não apenas a proteção do direito real ou do titular do direito inscrito, mas também, maior fiscalização e controle dos atos registráveis por todos os interessados, e mais ainda, a circulação imobiliária e a segurança jurídica.

A importância dos direitos reais, devidamente constituídos, revestem-se de uma peculiar importância, não só para o desenvolvimento econômico, mas também para a sustentabilidade ambiental, que talvez se justifique a revogação da mencionada exigência, para garantir que o Registro de Imóveis atue no seu mister principal: conferir autenticidade, segurança, eficácia e publicidade.

² Razão do veto – “O texto não indica com precisão os parâmetros que norteiam a interpretação e a aplicação da lei. Está sendo encaminhada ao Congresso Nacional medida provisória que corrige esta falha e enumera os princípios gerais da lei.”

³ “Art. 1º - Esta Lei estabelece normas gerais sobre a proteção da vegetação, dispõe sobre as áreas de Preservação Permanente e as áreas de Reserva Legal, define regras gerais sobre a exploração florestal, o suprimento da matéria-prima florestal, o controle da origem dos produtos florestais e o controle da prevenção dos incêndios florestais e prevê instrumentos econômicos e financeiros para o alcance de seus objetivos.”

⁴ CR/88 – “Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: (...) II - propriedade privada; III - função social da propriedade; (...); VI - defesa do meio ambiente, inclusive mediante tratamento diferenciado conforme o impacto ambiental dos produtos e serviços e de seus processos de elaboração e prestação; (...)”