



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

17ª CÂMARA CÍVEL

Apelação Cível nº 0001607-85.2025.8.16.0055 Ap

Vara de Registros Públicos e Corregedoria do Foro Extrajudicial de Cambará

Apelante(s): Pedro Giroto

Apelado(s): MAURICIO TEZOLIN

Relator: Desembargador Francisco Carlos Jorge

EMENTA- DIREITO REGISTRAL. APELAÇÃO CÍVEL. DÚVIDA REGISTRAL. ESCRITURA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL. AUSÊNCIA DE TRANSFERÊNCIA DE FRAÇÃO IDEAL RELATIVA À RESERVA LEGAL. NEGATIVA DE REGISTRO MANTIDA. DESPROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível interposta contra sentença que julgou procedente dúvida registral suscitada pelo Oficial do Registro de Imóveis, mantendo a recusa de registro de escritura pública de compra e venda de imóvel rural, integrante de projeto de reforma agrária, em razão da ausência de transferência da fração ideal vinculada às áreas comuns de reserva legal e preservação permanente.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Saber se é possível o registro da escritura de compra e venda de imóvel rural sem a correspondente transferência da fração ideal referente às áreas comuns de reserva legal e preservação permanente, considerando os princípios da concentração registral e da proteção ao adquirente de boa-fé, em contraposição à função socioambiental da propriedade e à natureza *propter rem* da obrigação ambiental.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A reserva legal constitui limitação legal de natureza *propter rem*, vedada sua alienação autônoma, conforme art. 18 do Código Florestal.

4. A ausência de averbação específica na matrícula não impede a incidência das obrigações ambientais, que decorrem da legislação e do título constitutivo do assentamento, sendo inoponíveis ao princípio da concentração registral.

5. A transferência do imóvel sem a fração ideal das áreas comuns de preservação compromete a integridade jurídica e ambiental do projeto de assentamento, violando a função socioambiental da propriedade.

6. O registro anterior sem exigência não gera direito adquirido nem vincula a prática registral a erro reiterado.

IV. DISPOSITIVO

7. Apelação Cível a qual se nega provimento.

Dispositivos relevantes citados: CF/1988, arts. 186, II, e 225, § 1º, III; Lei nº 12.651/2012, arts. 3º, III, e 18; Lei nº 6.015/1973, art. 176.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Tema Repetitivo 1204; STJ, Súmula nº 623.

I. RELATÓRIO

Insurge-se o interessado em face da sentença proferida nos autos de **suscitação de dúvida registral** sob nº 0001607-85.2025.8.16.0055, em trâmite perante Juízo da **Vara de Registros Públicos e Corregedoria do Foro Extrajudicial** da Comarca de **Cambará**, que julgou procedente a dúvida suscitada pelo Oficial do Registro de Imóveis, mantendo a recusa do ingresso da escritura pública de compra e venda referente ao

imóvel rural matriculado sob nº 6.491, integrante do projeto de reforma agrária “Unidos Venceremos I e II”, em razão da ausência de transferência da fração ideal vinculada às áreas comuns de reserva legal e preservação permanente (mov. 10.1/orig.).

O apelante sustenta, em síntese, restar equivocada a decisão, visto que, ao julgar procedente a dúvida registral e manter a recusa do ingresso da escritura pública de compra e venda referente ao imóvel rural matriculado sob nº 6.491, deixou de observar que não há averbação de reserva legal na matrícula, de modo que eventual vinculação não pode ser oposta a terceiro de boa-fé, incidindo o princípio da concentração previsto na Lei nº 13.097/2015. Que a transação anterior envolvendo o mesmo imóvel foi registrada sem qualquer exigência correlata, em afronta à segurança jurídica e à isonomia, e a exigência formulada é impossível de ser cumprida, pois o vendedor não detém a propriedade das matrículas onde se situam as áreas de reserva. Assevera que, confiando no teor da matrícula e da escritura anterior, o apelante adquiriu de boa-fé o bem, não podendo ser prejudicado por obrigações de que não participou, razão pela qual requer o conhecimento e provimento do recurso, a fim de reformar a sentença e determinar o registro da escritura (mov. 17.1/orig.).

Vindo os autos à esta Corte e determinada a intimação da Procuradoria de Justiça, a qual afirma estar correta a decisão, visto que a reserva legal constitui limitação legal de natureza *propter rem*, indissociável do lote principal, cuja alienação autônoma é vedada pelo art. 18 do Código Florestal, e que o princípio da concentração não tem o condão de afastar normas ambientais de ordem pública, prevalecendo a função socioambiental da propriedade prevista nos arts. 186 e 225 da Constituição Federal. Assevera que a matrícula do imóvel faz remissão expressa a registro anterior onde consta a instituição da reserva florestal, de modo que não se pode falar em ausência de publicidade, e que eventual registro pretérito realizado sem a devida exigência não gera direito adquirido nem pode servir de fundamento para perpetuar irregularidade, razão pela qual opina pelo conhecimento e desprovimento do recurso, a fim de ser mantida a sentença que julgou procedente a dúvida registral (mov. 12.1/AC), tornando os autos para exame.

Eis, em síntese, o relatório.

II. FUNDAMENTOS

Trata-se de apelação interposta em face de sentença — proferida pelo magistrado RAFAEL DA SILVA MELO GLATZL —, que julgou procedente a dúvida suscitada pelo Oficial do Registro de Imóveis, mantendo a recusa do ingresso da escritura pública de compra e venda referente ao imóvel rural matriculado sob nº 6.491, integrante do projeto de reforma agrária “Unidos Venceremos I e II”, em razão da ausência de transferência da fração ideal vinculada às áreas comuns de reserva legal e preservação permanente (mov. 10.1/orig.).

Presentes os pressupostos *extrínsecos* de admissibilidade — tempestividade, sem preparo, regularidade formal e inexistência de fato impeditivo —, e *intrínsecos* — legitimidade, interesse e cabimento — merece ser conhecido o presente recurso, com efeito suspensivo, por não se tratar de nenhuma das exceções previstas no § 1º, do artigo 1.012 do Código de Processo Civil/15.

A controvérsia recursal consiste em definir se é possível o registro da escritura pública de compra e venda sem a transferência da fração ideal vinculada às áreas de reserva legal, confrontando-se a proteção ao adquirente de boa-fé e o princípio da concentração com a função socioambiental da propriedade.

Pois bem.

A *reserva legal*, definida no art. 3º, III, da Lei nº 12.651/2012 (Código Florestal), corresponde à área localizada no interior de cada imóvel rural, destinada à conservação dos recursos naturais, ao equilíbrio ecológico e ao cumprimento da função socioambiental da propriedade, exigida constitucionalmente (art. 186, II, e art. 225, §1º, III, da CF). Sua importância prática reside em assegurar que a exploração da área se harmonize com a preservação ambiental, garantindo que os imóveis rurais cumpram sua função social e evitando a fragmentação predatória do espaço rural. Por isso, a lei veda sua alienação autônoma ou desvinculação do lote principal, salvo autorização expressa do órgão ambiental competente (art. 18 do Código Florestal).

Cuida-se de obrigação de natureza *propter rem*, que acompanha o imóvel e se transfere automaticamente a cada novo adquirente, independentemente de manifestação de vontade ou de averbação registral. O Superior Tribunal de Justiça consolidou, de forma reiterada, o entendimento de que as obrigações ambientais se vinculam ao bem e podem ser exigidas do atual titular da propriedade. No Tema Repetitivo 1204, fixou-se que tais deveres podem ser cobrados, à escolha do credor, do proprietário ou possuidor atual, de qualquer dos anteriores ou de ambos, ressalvada apenas a hipótese de o alienante ter cessado seu direito real antes da causação do dano e não ter concorrido para ele. Na mesma linha, a Súmula nº 623 do STJ estabelece que “*as obrigações ambientais possuem natureza propter rem, sendo admissível cobrá-las do proprietário ou possuidor atual e/ou dos anteriores, à escolha do credor*”.

Com efeito, a obrigação de conservação é automaticamente transferida do alienante ao adquirente, independentemente de este ter contribuído para o dano ambiental. O novo proprietário que adquire imóvel sem cobertura florestal recebe a coisa em estado de permanente violação da legislação ambiental e, até que a vegetação nativa seja recomposta, permanece em descumprimento continuado das disposições do Código Florestal. A obrigação de demarcar, averbar e restaurar a área de reserva legal (ARL) constitui, portanto, verdadeira limitação administrativa ao uso da propriedade privada, estabelecida para tutelar e preservar o meio ambiente em favor das presentes e futuras gerações. Cuida-se de dever jurídico que se transfere automaticamente com a transferência do domínio, podendo ser imediatamente exigível do proprietário atual, independentemente da boa-fé do adquirente ou da existência de outro nexo causal direto com o dano ambiental.

No caso concreto, o imóvel matriculado sob nº 6.491 integra o projeto de assentamento “Unidos Venceremos I e II”, no qual se instituiu, além dos lotes produtivos de uso individual, áreas comuns destinadas à reserva legal e de preservação permanente, em regime de condomínio entre os beneficiários. A escritura pública apresentada pelo apelante limitou-se à alienação do lote principal, omitindo a transferência da fração ideal correspondente nas áreas ambientais, indispensável para a manutenção do equilíbrio jurídico-funcional do assentamento. Essa omissão contraria tanto a estrutura fundiária do projeto quanto a legislação ambiental, desnaturando a própria configuração do imóvel rural como unidade dotada de função socioambiental.

A alegação de que inexistente averbação da reserva legal na matrícula do lote não se sustenta. Ainda que não houvesse publicidade registral formal, a vinculação às áreas comuns de preservação decorre diretamente da lei e do título constitutivo do assentamento, não podendo ser afastada pelo princípio da concentração registral (Lei nº 13.097/2015). Esse princípio protege o adquirente de boa-fé contra situações obrigacionais ou processuais não averbadas, como penhoras e ações judiciais, mas não afasta restrições de ordem pública, como as ambientais, que possuem prevalência absoluta e são irrenunciáveis.

Não procede, também, a invocação de isonomia com base em registro pretérito realizado em 2022 sem a exigência ora imposta. O regime registral é pautado pelo princípio da legalidade estrita, e eventual

falha anterior não gera direito adquirido, nem vincula o serviço a reiterar erro, sob pena de perpetuar situação contrária ao ordenamento jurídico. Como já decidiu o STJ, em matéria ambiental e registral, não se admite a invocação da proteção da boa-fé para validar negócios que desconsiderem restrições de caráter legal e cogente.

Diante disso, a recusa registral se mostra correta, porquanto amparada nos arts. 18 do Código Florestal, 176 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), bem como nos princípios da especialidade e da continuidade registral. A preservação do meio ambiente e a função socioambiental da propriedade, valores constitucionais de máxima relevância, devem prevalecer sobre interesses particulares, impondo-se a manutenção da sentença que julgou procedente a dúvida e, conseqüentemente, a negativa de registro da escritura apresentada pelo apelante.

III. CONCLUSÃO

ANTE AO EXPOSTO, **nego provimento** à apelação interposto pelo interessado, nos termos da fundamentação supra.

É o voto.

Acordam acordam os Desembargadores da 17ª Câmara Cível do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ, por unanimidade de votos, em **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso interposto por Pedro Giroto, nos termos do voto do Relator.

O julgamento foi presidido pelo (a) Desembargador Francisco Cardozo Oliveira, sem voto, e dele participaram Desembargador Francisco Carlos Jorge (relator), Desembargadora Substituta Elizabeth De Fátima Nogueira Calmon De Passos e Desembargador Substituto Ronaldo Sansone Guerra.

Curitiba, 05 de novembro de 2025


FRANCISCO CARLOS JORGE
RELATOR