

## INTRODUÇÃO

A **reserva legal**, instituída por ser necessária ao uso sustentável dos recursos naturais, à conservação e reabilitação dos processos ecológicos, à conservação da biodiversidade e ao abrigo e proteção de fauna e flora nativas, e **as áreas de preservação permanente** coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas, consideradas como limitação administrativa, têm como finalidade atender ao princípio da função social da propriedade.

Nas limitações administrativas à propriedade não se faz necessário levá-las à averbação junto ao Registro Imobiliário, por serem imposição legal, geral unilateral e gratuita. A própria lei lhes dá publicidade e eficácia necessárias para o seu cumprimento por todos.

A servidão florestal, apesar de não se constituir em limitação administrativa ou servidão administrativa, sendo, portanto, servidão regulada pela Lei Civil, busca atender ao princípio da função social da propriedade e de preservação do meio ambiente. Ao contrário das limitações administrativas, a servidão florestal não se presume, sendo necessária sua averbação no Registro Imobiliário.

A significação econômica, política e social destes institutos jurídicos derivam da preocupação com o desequilíbrio ecológico causado pela ação predatória ao meio ambiente, em função da influência exercida na estrutura das sociedades. Apesar da função social em se preservar o meio ambiente, devemos nos ater a boa aplicação da lei, através de uma interpretação serena e imparcial que é um dos pressupostos mais importantes para sustentar um Estado de Direito.

---

## 1 – EVOLUÇÃO DAS RESTRIÇÕES DO ESTADO SOBRE A PROPRIEDADE PRIVADA

A propriedade como o mais amplo direito real, que congrega os poderes de usar, gozar e dispor da coisa, de forma absoluta e perpétua, bem como o de persegui-la nas mãos de quem quer que injustamente a detenha, e cujo desmembramento implica a constituição de direitos reais parciais, evoluiu no sentido individual para o social. A propriedade foi sendo afetada, principalmente a partir da segunda metade do século XIX, por crescente número de restrições impostas pelo Estado.<sup>(1)</sup>

Hoje, prevalece o princípio da função social da propriedade, que autoriza não apenas a imposição de obrigações de não fazer, como também as de deixar de fazer e, hoje, pela

Constituição, a obrigação de fazer, expressa no art. 186, consistente na adequada aproveitamento do solo rural.

---

## **2 – LIMITAÇÃO ADMINISTRATIVA**

### **2.1 – Conceito e natureza jurídica**

Para Hely Lopes Meirelles "limitação administrativa é toda imposição geral, gratuita, unilateral e de ordem pública condicionadora do exercício de direitos ou de atividades particulares às exigências do bem-estar social." As limitações administrativas são preceitos de ordem pública. Derivam, comumente, do poder de polícia inerente e indissociável da Administração e se exteriorizam em imposições unilaterais e imperativas, sob a tríplice modalidade positiva (fazer), negativa (não fazer) ou permissiva (deixar fazer). As limitações administrativas deverão corresponder às justas exigências do poder público que as motiva sem produzir um total aniquilamento da propriedade ou das atividades reguladas.<sup>(2)</sup>

As limitações administrativas só são legítimas quando representam razoáveis medidas de condicionamento do uso da propriedade, em benefício do bem-estar social (CF, art. 170, III), e não impedem a utilização da coisa segundo sua destinação natural. A limitação administrativa tem como característica a gratuidade e a generalidade da medida protetora dos interesses da comunidade.

As limitações administrativas tem natureza jurídica de ordem pública, são regidas pelo Direito Administrativo, diversamente das restrições civis, que permanecem reguladas pelo Direito Privado.

---

## **3 – RESERVA LEGAL**

### **3.1 – Conceito e natureza jurídica**

O conceito de reserva legal é dado pelo Código Florestal, em seu art. 1º, §2º, III, inserido pela MP nº. 2.166-67, de 24.08.2001, sendo: "área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, excetuada a de preservação permanente, necessária ao uso sustentável dos recursos naturais, à conservação e reabilitação dos processos ecológicos, à conservação da biodiversidade e ao abrigo e proteção de fauna e flora nativas."

A reserva legal é uma das modalidades de limitação administrativa, uma vez que foi instituída por lei – Código Florestal; imposta pelo Poder Público de forma unilateral, geral e gratuita sobre a propriedade ou posse rural.

Reconhece-se, desse modo, que a restrição em tela configura limitação administrativa e o principal efeito que daí decorre é o de que não enseja ela direito à indenização, ao contrário do que se passa com a servidão administrativa.

Dentre as limitações administrativas podemos citar as dos artigos 16 e 44 do Código Florestal, redação inserida pela MP n°. 2.166-67, de 24.08.2001.

### **3.2 – Finalidade e efeitos da averbação da reserva legal**

A reserva legal, como limitação administrativa à propriedade, independe de averbação no Registro de Imóveis, uma vez que a sua publicidade é conferida pela Lei. Como limitação administrativa, o Código Florestal incide de forma geral, gratuita, unilateral condicionando e limitando o uso de parte certa e localizada de toda propriedade rural.

Surge a necessidade da especialização da Reserva Legal no Registro Imobiliário, quando existe a pretensão do proprietário em explorar o imóvel suprimindo vegetação nativa ou florestas já existentes.

A finalidade da averbação da Reserva Legal na matrícula do imóvel é a de dar publicidade à reserva legal, para que futuros adquirentes saibam onde está localizada, seus limites e confrontações, uma vez que podem ser demarcadas em qualquer lugar da propriedade. E a lei determina que, uma vez demarcada, fica vedada a alteração de sua destinação, inclusive nos casos de transmissão, a qualquer título, nos casos de desmembramento ou de retificação de área.

Portanto, a averbação da Reserva Florestal não é pré-requisito para o ingresso de qualquer título *inter vivos* ou *causa mortis* no Registro Imobiliário, nem o seu conseqüente lançamento em forma de registro ou averbação nas respectivas matrículas dos imóveis, podendo ser praticados os atos previstos no artigo 167 da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Registros Públicos), independentemente de nas matrículas dos imóveis constar a averbação da Reserva Legal.

A Reserva Legal é sim, pré-requisito para a exploração da Floresta ou outra forma de vegetação nativa existentes no imóvel rural, devendo, para isso, o seu titular averbá-la, com antecedência, junto à matrícula do imóvel no Registro de Imóveis da circunscrição respectiva, antes da supressão da mata.

### **3.3 – Requisitos para averbação da reserva legal.**

Sendo necessária a delimitação da reserva legal para fins de supressão de floresta ou vegetação nativas existentes, deverá o interessado se dirigir ao IEF – Instituto Estadual de Florestas (no caso do Estado de Minas Gerais), munido com planta ou croquis da sua propriedade rural, e formar um processo de aprovação. O órgão ambiental, analisando com os critérios e instrumentos definidos em lei, depois de feita a vistoria na área a ser desmatada, localiza e define a Área da Reserva Legal na propriedade, emitindo um documento, chamado

Termo de Preservação de Florestas. Nesse momento, o interessado ainda não pode fazer a supressão da mata. Com o Termo de Preservação de Florestas em mãos, o interessado se dirige ao Ofício de Registro Imobiliário da circunscrição do imóvel e solicita a sua averbação na respectiva matrícula. Só depois de feita a averbação, o interessado poderá promover a supressão da floresta ou outra forma de vegetação nativa existentes no imóvel e objeto da autorização.

A emissão do Termo de Preservação de Florestas, pelo órgão florestal, não dá eficácia à Reserva Legal. Só a averbação no Registro de Imóveis lhe dá a eficácia legal e autoriza a supressão da mata. A averbação da Reserva Legal tem como única finalidade autorizar o interessado a desmatar o imóvel, e não é empecilho para o exercício de outros direitos sobre a propriedade imobiliária.

Pelo §8º, do art. 16, do Código Florestal, *verbis*:

"§ 8º A área de reserva legal deve ser averbada à margem da inscrição de matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente, sendo vedada a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, de desmembramento ou de retificação da área, com as exceções previstas neste Código."

A interpretação isolada do disposto no § 8º, vem trazendo obstáculos nos registros de documentos, especialmente nas transmissões a serem registradas nos Cartórios de Registro de Imóveis.

### **3.4 – Exigências fiscais e tributárias para averbação da reserva legal**

Para a delimitação de reserva legal o interessado deverá ir ao Órgão Florestal, sendo no Estado de Minas Gerais, o IEF – Instituto Estadual de Florestas, munido da Escritura Pública ou Registro de Propriedade do imóvel rural, em caso de só haver Contrato Particular de Compra e Venda, o mesmo deverá estar registrado no Registro Imobiliário. Deverá apresentar o Cartão de Produtor Rural, documentos pessoais (Carteira de Identidade e CPF).

O interessado poderá realizar a vistoria e delimitação da reserva legal através de Engenheiro do IEF, este serviço é cobrado segundo a Portaria 082/97, levando em consideração a área a ser demarcada e a distância entre a unidade executora e a propriedade rural, conforme a tabela, em UFIR, abaixo:

Área total da propriedade rural em hectares	Distância em quilometragem entre a Unidade Executora e a propriedade rural				
	Até 50 Km	Acima de 50 Km até 100 Km	Acima de 100 Km até 200 Km	Acima de 200 Km até 500 Km	Acima de 500 Km

Até 30 ha	96,68	146,17	276,85	562,20	1.000,16
Acima de 30ha até 100 ha	131,51	218,97	308,73	594,09	1.068,08
Acima de 100ha até 300 ha	215,05	264,67	357,35	642,70	1.113,66
Acima de 300ha até 500 ha	245,60	295,10	425,78	679,32	1.188,16
Acima de 500ha até 1000 ha	279,17	328,56	459,24	706,71	1.227,67
Acima de 1000 ha	371,74	412,24	514,04	761,51	1.359,74

O interessado também poderá apresentar ao IEF, segundo a Portaria 020/2002, mapas e laudos técnicos elaborados por profissional legalmente competente (engenheiros florestais, engenheiros agrônomos e outros que comprovem ter habilitação legal para a confecção dos instrumentos ora mencionados), não servidor do IEF, para definição das Reservas Legais de propriedades rurais. Neste caso o pagamento é realizado diretamente ao profissional habilitado, sem custas cobradas do IEF ao interessado.

Após a elaboração do Termo de Compromisso de Preservação de Florestas, o interessado deverá levá-lo acompanhado de planta topográfica ou croqui do imóvel ao Cartório de Registro de Imóveis competente para proceder a sua averbação. (PROVIMENTO Nº 092/GACOR/2003).

O Termo de Compromisso de Preservação de Florestas poderá ser substituído por documento emitido por órgão ambiental municipal ou outra instituição devidamente habilitada conveniada com o órgão ambiental estadual competente. (PROVIMENTO Nº 092/GACOR/2003).

Para a elaboração do Termo de Compromisso de Preservação de Florestas da pequena propriedade ou posse rural familiar deverá o Poder Público prestar apoio técnico e jurídico, quando necessário, nos termos do artigo 16, § 9º, da Lei Federal nº 4.771, 15/09/65, inserido pela MP nº. 2.166-67, de 24.08.2001.

Na posse, a reserva legal é assegurada por Termo de Ajustamento de Conduta, firmado pelo possuidor com o órgão ambiental estadual ou federal competente, com força de título executivo e contendo, no mínimo, a localização da reserva legal, as suas características ecológicas básicas e a proibição de supressão de sua vegetação, aplicando-se, no que couber, as mesmas disposições previstas neste Código para a propriedade rural, nos termos do artigo 16, § 10, da Lei Federal nº 4.771, 15/09/65, inserido pela MP nº. 2.166-67, de 24.08.2001.

Poderá ser instituída reserva legal em regime de condomínio entre mais de uma propriedade, respeitado o percentual legal em relação a cada imóvel, mediante a aprovação do órgão ambiental estadual competente e as devidas averbações referentes a todos os imóveis

envolvidos, nos termos do artigo 16, § 11, da Lei Federal nº 4.771, 15/09/65, inserido pela MP nº. 2.166-67, de 24.08.2001.

---

## **4 – ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE**

### **4.1 – Conceito e natureza jurídica**

Segundo o Código Florestal, tem-se por área de preservação permanente a "área protegida nos termos dos arts. 2º e 3º desta Lei, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas", conforme seu art. 1º, §2º, II, redação dada pela MP nº. 2.166-67, de 24.08.2001.

A área de preservação permanente é uma das modalidades de limitação administrativa, uma vez que foi instituída por lei – Código Florestal; imposta pelo Poder Público de forma unilateral, geral e gratuita sobre a propriedade ou posse rural.

Dentre as limitações administrativas podemos citar as dos artigos 2º, 3º, 8º, 18, 26, alíneas 'a', 'b', 'c', 'o', 31, alínea 'b', do Código Florestal, e art. 4º, com redação inserida pela MP nº. 2.166-67, de 24.08.2001. Conforme os arts. 2º e 3º do Código Florestal, consideram-se de preservação permanente, *verbis*;

Art. 2º Consideram-se de preservação permanente, pelo só efeito desta Lei, as florestas e demais formas de vegetação natural situadas:

a) ao longo dos rios ou de outro qualquer curso d'água, em faixa marginal cuja largura mínima será:

1 - de 5 (cinco) metros para os rios de menos de 10 (dez) metros de largura:

2 - igual à metade da largura dos cursos que meçam de 10 (dez) a 200 (duzentos) metros de distancia entre as margens;

3 - de 100 (cem) metros para todos os cursos cuja largura seja superior a 200 (duzentos) metros.

b) ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais ou artificiais;

c) nas nascentes, mesmo nos chamados "olhos d'água", seja qual for a sua situação topográfica;

d) no topo de morros, montes, montanhas e serras;

e) nas encostas ou partes destas, com declividade superior a 45°, equivalente a 100% na linha de maior declive;

f) nas restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues;

g) nas bordas dos tabuleiros ou chapadas;

h) em altitude superior a 1.800 (mil e oitocentos) metros, nos campos naturais ou artificiais, as florestas nativas e as vegetações campestres.

Art. 3º Consideram-se, ainda, de preservação permanentes, quando assim declaradas por ato do Poder Público, as florestas e demais formas de vegetação natural destinadas:

a) a atenuar a erosão das terras;

b) a fixar as dunas;

c) a formar faixas de proteção ao longo de rodovias e ferrovias;

d) a auxiliar a defesa do território nacional a critério das autoridades militares;

e) a proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico ou histórico;

f) a asilar exemplares da fauna ou flora ameaçados de extinção;

g) a manter o ambiente necessário à vida das populações silvícolas;

h) a assegurar condições de bem-estar público.

#### **4.2 – Desnecessidade de averbação das áreas de preservação permanente**

As limitações administrativas não são levadas aos Registros Imobiliários para a averbação junto às matrículas dos imóveis. É desnecessário. A lei lhes dá a publicidade e a eficácia necessárias para o seu cumprimento por todos.

O Poder Público fiscaliza o cumprimento da limitação administrativa, em decorrência do Poder de Polícia que lhe garantem os Direitos Administrativo e Constitucional, e não pela averbação de uma limitação administrativa nos Ofícios de Registro Imobiliário.

Às mesmas regras e fundamentos das limitações administrativas se submetem as Áreas de Preservação Permanente e de Reserva Legal, impostas aos proprietários rurais pelas leis ambientais, pois estas são limitações administrativas.

As Áreas de Preservação Permanente existem independentemente do seu registro ou averbação no Registro de Imóveis, e o proprietário do imóvel deve respeitá-las, na forma e nos limites que a lei estabelecer.

#### **4.3 – Exigências fiscais e tributárias para averbação da área de preservação permanente**

O interessado poderá realizar a laudo de perícia técnica e delimitação da área de preservação permanente através de Engenheiro do IEF, este serviço é cobrado segundo a Portaria 142/2001, levando em consideração a área a ser demarcada e a distância entre a unidade executora e a propriedade rural, conforme arts. 1º e 2º, *verbis*:

Art. 1º - Estabelecer tabela única para cobrança de perícia técnica ou estudo similar em caráter de prestação de serviços, quando solicitadas por terceiros, a qualquer título.

Art. 2º - Fica fixado, para as atividades descritas no artigo anterior, o preço de R\$ 0,64 (sessenta e quatro centavos de real) por quilometro rodado e R\$ 12,42 (doze reais e quarenta e dois centavos) por hora de trabalho, inclusive deslocamento.

Parágrafo único - Nos municípios onde não exista escritório do IEF, o quilômetro rodado e o tempo gasto para a realização da perícia técnica, só serão computados a partir da saída da sede do município, onde a propriedade estiver inserida, até a área a ser vistoriada, computando-se ida e volta.

O interessado também poderá apresentar ao IEF, segundo a Portaria 020/2002, mapas e laudos técnicos elaborados por profissional legalmente competente (engenheiros florestais, engenheiros agrônomos e outros que comprovem ter habilitação legal para a confecção dos instrumentos ora mencionados), não servidor do IEF, para definição das Áreas de Preservação Permanente. Neste caso o pagamento é realizado diretamente ao profissional habilitado, sem custas cobradas do IEF ao interessado.

Após a elaboração do laudo de perícia técnica com a aprovação do IEF, o interessado deverá levá-lo acompanhado de planta topográfica ou croqui do imóvel ao Cartório de Registro de Imóveis competente para proceder a sua averbação.

---

## **5 – SERVIDÃO FLORESTAL**

### **5.1 – Conceito e natureza jurídica**

Conforme redação dada pela MP nº. 2.166-67, de 24.08.2001, que acrescentou o art. 44-A, ao Código Florestal, *verbis*: "O proprietário rural poderá instituir servidão florestal, mediante a qual voluntariamente renuncia, em caráter permanente ou temporário, a direitos de supressão ou exploração da vegetação nativa, localizada fora da reserva legal e da área com vegetação de preservação permanente."

A servidão florestal é o mecanismo que permite ao proprietário de imóvel rural com Título de Domínio oferecer parte de sua fazenda para figurar como reserva legal de terceiros, desde que esteja localizada na mesma bacia hidrográfica, que prevê que o dono de uma área poderá emitir certificado e negociar um valor com os interessados em preservá-la a fim de compensar a destruição de reserva legal nas terras.

Como estabelecido no Código Florestal, *verbis*:

**Art. 44.** O proprietário ou possuidor de imóvel rural com área de floresta nativa, natural, primitiva ou regenerada ou outra forma de vegetação nativa em extensão inferior ao estabelecido nos incisos I, II, III e IV do art. 16, ressalvado o disposto nos seus §§ 5º e 6º, deve adotar as seguintes alternativas, isoladas ou conjuntamente:

**III - compensar a reserva legal por outra área equivalente em importância ecológica e extensão**, desde que pertença ao mesmo ecossistema e esteja localizada na mesma microbacia, conforme critérios estabelecidos em regulamento.

**§ 5º A compensação de que trata o inciso III deste artigo, deverá ser submetida à aprovação pelo órgão ambiental estadual competente, e pode ser implementada mediante o arrendamento de área sob regime de servidão florestal ou reserva legal, ou aquisição de cotas de que trata o art. 44-B.**

**Art. 44-B. Fica instituída a Cota de Reserva Florestal - CRF, título representativo de vegetação nativa sob regime de servidão florestal**, de Reserva Particular do Patrimônio Natural ou reserva legal **instituída voluntariamente sobre a vegetação que exceder os percentuais estabelecidos no art. 16 deste Código.**

Parágrafo único. A regulamentação deste Código disporá sobre as características, natureza e prazo de validade do título de que trata este artigo, assim como os mecanismos que assegurem ao seu adquirente a existência e a conservação da vegetação objeto do título.

**Art. 44-C.** O proprietário ou possuidor que, a partir da vigência da Medida Provisória nº 1.736-31, de 14 de dezembro de 1998, suprimiu, total ou parcialmente florestas ou demais formas de vegetação nativa, situadas no interior de sua propriedade ou posse, sem as devidas autorizações exigidas por Lei, não pode fazer uso dos benefícios previstos no inciso III do art. 44.

A servidão florestal pode ser configurada como uma servidão regulada pelo Código Civil, em seu art. 1.378, não confundindo-se com o instituto jurídico da servidão administrativa e o da limitação administrativa, como poderemos demonstrar adiante.

Elementos comuns em qualquer tipo de servidão, segundo Maria Sylvia Zanella Di Pietro:

1 – a natureza de direito real sobre coisa alheia, no qual alguns dos poderes do domínio se destacam e se transferem a terceiros;

2 – a situação de sujeição em que se encontra a coisa serviente em relação à coisa dominante;

3 – o conteúdo da servidão é sempre uma utilidade inerente à *res serviens* e que dá ao titular do direito real o direito de usar, ou de gozar ou, ainda, o de extrair determinados produtos.

São princípios que regem a servidão de direito privado e aplicáveis também à servidão administrativa: o de que a servidão não se presume; o da indivisibilidade; o do uso moderado; o de que a servidão não se institui sobre coisa própria.

As servidões civis não impõem ao proprietário nenhuma obrigação de fazer, mas apenas a obrigação passiva de deixar fazer; ao contrário, certo número de servidões administrativas traduzem-se por obrigações positivas. As servidões administrativas, estando fora do comércio, não se extinguem pela prescrição, como as civis. As servidões administrativas podem gravar bens do domínio público, as civis não; as servidões administrativas não obrigam, em regra, à indenização, salvo quando esta é formalmente estabelecida em lei.

A servidão administrativa dentro do regime jurídico de direito público a que se submete, constitui uma prerrogativa da Administração Pública agindo com o poder de império que lhe permite onerar a propriedade privada com um direito real de natureza pública, sem obter previamente o consentimento do particular ou título expedido pelo Judiciário.

A servidão florestal também não pode se confundir com limitação administrativa, uma vez que sua constituição é voluntária, e sobre imóvel específico, nas limitações administrativas à propriedade deverá sempre existir um interesse público genérico e abstrato incidente sobre propriedades indeterminadas, e decorrentes de lei expressa.

## **5.2 – Finalidade e efeitos do registro da servidão florestal**

A servidão florestal por ser de constituição voluntária, sobre imóvel específico, impondo-se uma obrigação passiva ao proprietário de não fazer, como natureza de direito real sobre coisa alheia, no qual alguns dos poderes do domínio se destacam e se transferem a terceiros e mantendo uma situação de sujeição em que se encontra a coisa serviente em relação à coisa dominante, não se pode presumir.

Para que se constitua a servidão florestal é necessário o seu registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

## **5.3 – Exigências fiscais e tributárias para o registro da servidão florestal**

O interessado poderá realizar a laudo de perícia técnica e delimitação da área que pretende instituir servidão florestal através de Engenheiro do IEF, este serviço é cobrado segundo a Portaria 142/2001, levando em consideração a área a ser demarcada e a distância entre a unidade executora e a propriedade rural, conforme arts. 1º e 2º, *verbis*:

Art. 1º - Estabelecer tabela única para cobrança de perícia técnica ou estudo similar em caráter de prestação de serviços, quando solicitadas por terceiros, a qualquer título.

Art. 2º - Fica fixado, para as atividades descritas no artigo anterior, o preço de R\$ 0,64 (sessenta e quatro centavos de real) por quilometro rodado e R\$ 12,42 (doze reais e quarenta e dois centavos) por hora de trabalho, inclusive deslocamento.

Parágrafo único - Nos municípios onde não exista escritório do IEF, o quilômetro rodado e o tempo gasto para a realização da perícia técnica, só serão computados a partir da saída da sede do município, onde a propriedade estiver inserida, até a área a ser vistoriada, computando-se ida e volta.

O interessado também poderá apresentar ao IEF, segundo a Portaria 020/2002, mapas e laudos técnicos elaborados por profissional legalmente competente (engenheiros florestais, engenheiros agrônomos e outros que comprovem ter habilitação legal para a confecção dos instrumentos ora mencionados), não servidor do IEF, para definição da área que pretende instituir servidão florestal. Neste caso o pagamento é realizado diretamente ao profissional habilitado, sem custas cobradas do IEF ao interessado.

Após a elaboração do laudo de perícia técnica com a aprovação do IEF, o interessado deverá levá-lo acompanhado de planta topográfica ou croqui do imóvel, juntamente com a Escritura Pública, Contrato ou Testamento que instituiu a servidão florestal, ao Cartório de Registro de Imóveis competente para proceder ao registro.

A servidão florestal pode ser instituída por Escritura Pública, Contrato ou Testamento.

#### **5.4 – Críticas ao instituto da servidão florestal**

A aprovação da proposta para ampliação da Servidão Florestal é uma inovação, que foi submetida ao CONAMA – Conselho nacional do Meio Ambiente, antes de ser encaminhada ao Congresso Nacional. O excedente da reserva legal pode ser oferecido a outras pessoas, podendo também até ser cobrado taxa de condomínio, e ainda será contemplado com a isenção do Imposto Territorial Rural (ITR), referente ao terreno reservado para a Servidão Florestal e a outra inovação é a Cota de Reserva Florestal é quando o proprietário rural poderá, sobre uma área de matas existentes fora da Reserva Legal e das Áreas de Preservação Permanente, emitir títulos representativos da vegetação, que poderão ser negociados com outros proprietários que não tenham Reserva Legal integral ou no próprio mercado, com interessados que necessitem de certificações ambientais, por outros motivos.

Uma das críticas ao art. 44-C do Código Florestal é a da criação do mercado de títulos de servidão florestal sem quaisquer preocupações com a biodiversidade ao permitir que um proprietário compense o desmatamento realizado em sua propriedade ao comprar títulos de servidão florestal referente a outra propriedade denominados Cota de Reserva Florestal – CRF e Cota de Arrendamento de Reserva Florestal – CARF. Outra crítica é a transformação do IBAMA e dos órgãos ambientais estaduais em agentes reguladores do mercado de títulos

de servidão florestal ao autorizá-los emitir Cotas de Reservas Florestais - CRF a título de "viabilizar a aquisição ou regularização de áreas de unidades de conservação"(art.7º).

---

## **6 – CONCLUSÕES**

A Constituição de 1988, ao repetir que a propriedade tem função social, não ficou apenas na regra programática. O constituinte foi mais específico e traçou alguns deveres do proprietário urbano e rural, exigindo dele também atividades. Quer dizer, para atender à função social, o proprietário tem de agir; já não lhe basta respeitar o direito do vizinho ou da comunidade.

A Constituição estabelece:

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

I – aproveitamento racional e adequado;

II – utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

III – observância das disposições que regulam as relações de trabalho;

IV – exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

A Constituição em seu art. 225, preceitua, *verbis*: "Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida." E cabe ao Poder Público proteger a fauna e a flora, vedadas, na forma da lei, as práticas que coloquem em risco sua função ecológica, provoquem a extinção das espécies ou submetam os animais a crueldade (inc. VII do mesmo artigo).

A limitação ao uso da propriedade rural está disciplinado pela própria Constituição Federal, pelo Código Florestal e Código Florestal Estadual, pela MP 2.166-67, de 24 de agosto de 2001, por portarias do IEF e demais legislações ambientais.

---

## **REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

BANDEIRA DE MELLO, Celso Antônio. Curso de direito administrativo. 9ª. ed., São Paulo: Malheiros, 1997.

CARVALHO, Afrânio de. Registro de imóveis. 4ª. ed., Rio de Janeiro: Forense, 2001.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Direito administrativo. 8ª. ed., São Paulo: Atlas, 1997.

DINIZ, Maria Helena. Sistema de registro de imóveis. 4ª. ed., São Paulo: Saraiva, 2003.

GRELHA VIEIRA, Fernando. A reserva legal como condição de exploração das florestas privadas. Revista dos Tribunais n°. 701, março 1994.

MEIRELLES, Hely Lopes. Direito administrativo brasileiro. 22ª. ed., São Paulo: Malheiros, 1997.

MUSETTI, Rodrigo Andreotti. Do critério da autoridade competente na averbação da reserva legal. O neófito (Artigos).

ORLANDI NETO, Narciso. Reservas florestais. Revista do Instituto de Direito Imobiliário do Brasil - IRIB, n. 42, set./dez. 1997.

SANTOS, Francisco José Rezende dos. Áreas de preservação permanente e áreas de reserva legal. Trabalho apresentado no 10º Encontro de Notários e Registradores do Estado de Minas Gerais.

REALE, Miguel. Parecer à Sociedade Rural Brasileira. O Estado de S. Paulo, 15 de maio de 1999 (Resumo).