

**MEIO AMBIENTE, ESTATUTO DA
CIDADE E O REGISTRO DE IMÓVEIS**

SILVIA ELENA BARRETO SABORITA

Mestre em Direito Ambiental Internacional pela Universidade Católica de Santos
Participante da Associação “Centro Vivo do Município de São Paulo”
e diretora da “Ação Local da Rua Boa Vista”
Professora do Curso de Especialização em Negócios Imobiliários da FAAP
Professora da graduação em direito pela Universidade Paulista
Administradora de empresas e advogada em São Paulo

MEIO AMBIENTE, ESTATUTO DA CIDADE E O REGISTRO DE IMÓVEIS

ATUALIZADA NOS TERMOS DAS
LEIS 13.097/2015 E 13.089/2015.



Belo Horizonte
2016

CONSELHO EDITORIAL

Álvaro Ricardo de Souza Cruz	Jorge Bacelar Gouveia - Portugal
André Cordeiro Leal	Jorge M. Lasmar
André Lipp Pinto Basto Lupi	Jose Antonio Moreno Molina - Espanha
Antônio Márcio da Cunha Guimarães	José Luiz Quadros de Magalhães
Bernardo G. B. Nogueira	Kiwonghi Bizawu
Carlos Augusto Canedo G. da Silva	Leandro Eustáquio de Matos Monteiro
Carlos Bruno Ferreira da Silva	Luciano Stoller de Faria
Carlos Henrique Soares	Luiz Manoel Gomes Júnior
Claudia Rosane Roesler	Luiz Moreira
Clémerson Merlin Clève	Márcio Luís de Oliveira
David França Ribeiro de Carvalho	Maria de Fátima Freire Sá
Dhenis Cruz Madeira	Mário Lúcio Quintão Soares
Dircêo Torrecillas Ramos	Martonio Mont'Alverne Barreto Lima
Emerson Garcia	Nelson Rosenthal
Felipe Chiarello de Souza Pinto	Renato Caram
Florisbal de Souza Del'Olmo	Roberto Correia da Silva Gomes Caldas
Frederico Barbosa Gomes	Rodolfo Viana Pereira
Gilberto Bercovici	Rodrigo Almeida Magalhães
Gregório Assagra de Almeida	Rogério Filippetto de Oliveira
Gustavo Corgosinho	Rubens Beçak
Jamile Bergamaschine Mata Diz	Vladmir Oliveira da Silveira
Janaína Rigo Santin	Wagner Menezes
Jean Carlos Fernandes	William Eduardo Freire

É proibida a reprodução total ou parcial desta obra, por qualquer meio eletrônico, inclusive por processos reprográficos, sem autorização expressa da editora.

Impresso no Brasil | Printed in Brazil

Arraes Editores Ltda., 2016.

Coordenação Editorial: Fabiana Carvalho

Produção Editorial e Capa: Danilo Jorge da Silva

Revisão: Fabiana Carvalho

341.347 Saborita, Sílvia Elena Barreto
S117m Meio ambiente, estatuto da cidade e o registro de imóveis
2015 Sílvia Elena Barreto Saborita. – Belo Horizonte:
Arraes Editores, 2016.
p.124

ISBN: 978-85-8238-104-5

1. Direito ambiental. 2. Meio ambiente urbano. 3. Estatuto da cidade.
4. Imóveis - Tombamento. 5. Imóveis – Registro. 6. Direito à moradia. I. Título.

CDD – 341.347

CDU – 349.6

Elaborada por: Fátima Falci
CRB/6-700

MATRIZ

Rua do Ouro, 603 – Bairro Serra
Belo Horizonte/MG - CEP 30210-590
Tel: (31) 3031-2330

FILIAL

Rua Senador Feijó, 154/cj 64 – Bairro Sé
São Paulo/SP - CEP 01006-000
Tel: (11) 3105-6370

www.arraeseditores.com.br
arraes@arraeseditores.com.br

Belo Horizonte
2016

E acontecerá que, quando eu trazer uma nuvem sobre a terra, então é que aparecerá o arco-íris na nuvem.

E hei de lembrar-me do meu pacto entre MIM e vós, e toda alma vivente dentre toda a carne; e as águas não se tornarão mais um dilúvio para arruinar toda a carne.

E terá de vir a haver o arco-íris na nuvem, e EU certamente o verei para me lembrar do pacto por tempo indefinido entre DEUS e toda alma vivente dentre toda a carne que há na terra.

(Gênesis 9:14-16)

AGRADECIMENTOS

Agradeço ao meu único Deus vivente, que nos concedeu força e inspiração suficientes para materializar minhas pesquisas nesta obra em prol do meio ambiente e da necessidade de maior segurança jurídica nas transações imobiliárias.

Dedico a obra a minha mãe, Rinaura Feitosa Barreto Saborita, *in memoriam*, que se foi no momento final da elaboração deste trabalho e feliz ficaria pela sua conclusão.

Ao Edson Ricardo Saleme, pela incondicional paciência e parceria.

Ao meu orientador Gilberto Passos de Freitas e ao querido amigo Luiz Antonio Silva Costa, pessoas de notável saber e experiência jurídica.

Aos meus queridos amigos Sylvio Wagih Abdalla e Frederico Rocha, por todo apoio e confiança.

À Universidade Católica de Santos - UNISANTOS e à Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior, pelo apoio financeiro nas pesquisas científicas do Curso de Mestrado em Direito Ambiental Internacional, e aos meus estimados professores.

LISTA DE SIGLAS

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
ANA	Agência Nacional de Águas
ANEEL	Agência Nacional de Energia Elétrica
ANP	Agência Nacional de Petróleo
APA	Área de Proteção Ambiental
APP	Área de Proteção Permanente
CAR	Cadastro Ambiental Rural
CC	Código Civil brasileiro
CF	Constituição Federal brasileira
CGJ	Corregedoria Geral de Justiça
CEF	Caixa Econômica Federal
CETESB	Companhia de Tecnologia de Saneamento de São Paulo
CNUC	Cadastro Nacional de Unidades de Conservação
CNUMAD	Conferência das Nações Unidas para o Meio Ambiente e Desenvolvimento (Rio-92)
CTN	Código Tributário Nacional
CONAMA	Conselho Nacional do Meio Ambiente
CONCIDADES	Conselho das Cidades
EC	Estatuto da Cidade
EPIA	Estudo Prévio de Impacto Ambiental
EPIV	Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança
IBAMA	Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis

IN	Instrução Normativa
INCRA	Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária
IPTU	Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana
ITBI	Imposto sobre transmissão de Bens Imóveis
ITR	Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural
LRP	Lei de Registros Públicos (6.015/73)
MCidades	Ministério das Cidades
MF	Ministério da Fazenda
MMA	Ministério do Meio Ambiente
MP	Medida Provisória
PD	Plano Diretor
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
PP	Plano Plurianual (Lei do Plano Plurianual obrigatória a todos os entes federativos)
PPA	Plano Plurianual de Investimentos
RFL	Reserva Florestal Legal
RL	Reserva Legal
RIMA	Relatório de Impacto Ambiental
RM	Regiões Metropolitanas
RMSP	Região Metropolitana de São Paulo
SNUC	Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza
SISNAMA	Sistema Nacional do Meio Ambiente
TDA	Títulos da Dívida Agrária
TDP	Títulos da Dívida Pública
UC	Unidades de Conservação da Natureza

SUMÁRIO

PREFÁCIO	XI
INTRODUÇÃO	1
CAPÍTULO 1	
MEIO AMBIENTE: NOÇÕES GERAIS - CONCEITO - ESPÉCIES	5
1.1. Direito Ambiental.....	8
1.2. Aspectos Constitucionais: Competências Ambientais e Urbanísticas ..	10
1.3. Meio Ambiente Urbano	13
1.3.1. Defesa do Meio Ambiente Urbano	15
1.3.2. Generalidades.....	16
1.4. Estatuto da Cidade e Plano Diretor	18
1.4.1. Estatuto da Cidade e a Defesa do Meio Ambiente Cultural	21
1.4.2. Tombamento e Tombamento Provisório de Imóveis	23
1.4.3. Direito de Preempção.....	29
CAPÍTULO 2	
ESTATUTO DA CIDADE - REGISTRO DE IMÓVEIS - PRESERVAÇÃO DO MEIO AMBIENTE	33
2.1. Interesse Público e o Fólio Real	34
2.2. Princípios do Registro Imobiliário.....	35
2.3. Princípio da Concentração e suas Repercussões	38
2.4. Lei do SNUC, o Estatuto da Cidade e o Registro das UCs.....	42
2.5. Área de Preservação Permanente (APPs) Urbanas e sua Regularização	47
2.6. Reserva Legal.....	51
2.7. Áreas Contaminadas - Contribuição Ambiental do Registro de Imóveis	55

CAPÍTULO 3

DOS ATOS REGISTRALIS - ESTATUTO DA CIDADE - DIREITO À MORADIA	61
3.1. Atos sujeitos a Registro e Averbação	63
3.1.1. Da Desapropriação	64
3.1.1.1. Da Desapropriação Judicial por Interesse Público	68
3.1.2. Da Servidão Administrativa e Urbanística.....	71
3.1.3. a Concessão de Direito Real de Uso e Concessão Moradia	74
3.1.4. Do Direito de Superfície em Solo Urbano	77
3.1.5. Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória	82
3.1.6. O Estatuto da Cidade e a Regularização Fundiária	84
3.1.6.1 Da Usucapião Especial de Imóvel Urbano	91
3.1.6.2. Da Usucapião Administrativo Extrajudicial.....	97
3.1.6.3. Da Usucapião Familiar Lei nº 12.424/11	99
CONCLUSÕES	100
GLOSSÁRIO	105
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	107

PREFÁCIO

Como professor do Curso de Mestrado e Doutorado em Direito Ambiental da Universidade Católica de Santos tenho contato com discentes de diversas regiões do País que desejam enfrentar os desafios de temas ambientais atuais que ocupa a pauta de discussões nacionais relevantes. É com satisfação, que orientei a autora na pesquisa de problemas ambientais e as possíveis soluções no Registro Imobiliário, que foram apontados em sua destacada obra.

A pesquisa aqui publicada corresponde à versão final do trabalho apresentado pela autora para obtenção do grau de mestre em Direito Ambiental, pela Universidade Católica de Santos, após brilhante arguição perante banca examinadora composta por mim e pelos eminentes professores doutores Rubens Beçak e Vladimir Garcia Magalhães (*in memoriam*).

Em minhas atividades como Corregedor-Geral da Justiça do Tribunal do Estado de São Paulo, tive amplo conhecimento das necessidades relacionadas aos registradores e tabeliães e, na prática, sempre busquei alternativas valiosas para garantir os direitos consignados na legislação atual e na Constituição brasileira. Por essas razões, acompanhei atentamente o resultado da pesquisa desta obra que ora prefacio e tenho certeza do auxílio que prestará aos que se dedicam ao estudo da matéria.

Este trabalho corresponde à pesquisa dedicada, em boa parte, ao processo de desenvolvimento das normas relacionadas ao direito ambiental, sua evolução e, sobretudo, as consequências que o novo Código Florestal, Lei nº 12.651/2012, trouxe aos institutos existentes no Estatuto da Cidade.

A jurista destaca que o Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/2001, não logrou contemplar institutos suficientes de defesa ambiental do meio ambiente urbano e regulou de forma restrita alguns assuntos que poderiam ter sido estabelecidos de forma mais adequada, a exemplo do EIV e das cidades existentes em Unidades de Conservação da Natureza, entre outros.

O Registro de Imóveis, na atualidade, obteve um câmbio positivo em suas atribuições. Sua tarefa fundamental não deixou de ser a anotação dos atos, sobretudo o registro e averbação daqueles elencados na Lei nº 6.015/1973, passou também a ser importante na consecução de tarefas ainda maiores. Com a edição de novas normas que dispõem sobre atribuições nunca antes previstas aos serviços de registro e tabeliães, evidenciou-se a importância dessas atividades no auxílio e suporte de prestações extrajurisdicionais, mormente com vistas a aumentar a confiabilidade técnica consubstanciada na sua independência conforme já indica a Lei nº 8.935/1994.

Outro fato que a obra analisa com atenção é disposto na Lei nº 11.977/2009, alterada pelas Leis nº 12.424/2011 e 12.868/2013, que permitiu a realização de diversos atos pelo registrador aos proprietários adquirentes dos lotes decorrentes da regularização fundiária. Além disso, fez com que muitos obstáculos à regularização de assentamentos se tornassem mais simplificados. Também destaca o atual Estado da infraestrutura urbana, e preocupações relacionadas com o grande desafio que é enfrentar os problemas do direito à moradia, da proteção das áreas ambientais e reservas legais e regularização fundiária nessas áreas.

Durante o tempo que ocupei o cargo de Corregedor-Geral de Justiça deste Estado, debrucei-me na questão das áreas contaminadas e sua obrigatória averbação, assim como da necessidade da averbação do tombamento provisório e definitivo na matrícula do imóvel afetado. Para favorecer essa posição, a jurista esclareceu a importância do atendimento ao princípio da concentração, que teve como importantes defensores João Pedro Lamana Paiva e Décio Antonio Erpen, nos termos da Lei estadual nº 13.577/2009 e também da Decisão normativa da CGJSP, nos autos n. 167/2005, a fim de que os adquirentes tenham amplo conhecimento das restrições existentes no imóvel no aspecto ambiental e cultural, bastando para tanto simples consulta a matrícula do imóvel.

A experiência da autora na área imobiliária e urbanística foi ampliada pela sua participação como diretora na Ação Local Pátio do Colégio Rua Boa Vista na Associação Viva o Centro, o que permitiu que tivesse ampla vivência nas questões relacionadas ao meio ambiente urbano e área verde, suas necessidades, notadamente pelos debates envolvendo a preservação do patrimônio histórico da cidade promovido pela Aliança pelo Centro Histórico de São Paulo.

Finalmente, gostaria de registrar que o trabalho da jurista é de grande relevo por destacar a importância do registro imobiliário e sua transversalidade e sublinhar o fenômeno da interdisciplinaridade existente entre diversos ramos jurídicos apresentados tais como o ambiental, civil, constitucional, notarial, urbanístico, entre outros.

GILBERTO PASSOS DE FREITAS

