

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA E A SUA CARACTERIZAÇÃO PELA QUALIDADE E SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL DO EDIFÍCIO

Alexandre de Mendonça Cavalcanti¹

Giuliano Deboni²

RESUMO

Com fundamento em ordens constitucionais; leis infraconstitucionais pela preservação e desenvolvimento ambiental e questões urbanísticas; e práticas dos registros públicos imobiliários; o artigo apresenta conceito que visa avanço técnico do sistema fôlio real ao estabelecer método para caracterizar o imóvel de forma adequada, com a indicação da estrutura física diferenciada pela qualidade e sustentabilidade ambiental do edifício. Atende ao requisito da identificação do imóvel feita pela precisa indicação dos característicos físicos diferenciados; resultando na identidade adequada e atingindo diretamente ao direito real incorporado ao imóvel; relação do proprietário e terceiros com o patrimônio imobiliário; desenvolvimento e fixação da função social e ambiental da propriedade imobiliária; postura em relação à cidade e bem estar de seus habitantes.

Palavras-chave: Registro de imóveis. Ecoedifício. Matrícula imobiliária.

ABSTRACT

Considering the relevant constitutional and statutory rules, besides the current concern with environmental development and urban management, as well as the practice and the actual principles of law relevante for the public registry of real property, this essay presents concepts and methods for the inclusion at the property register of some building features and characteristics that comply with standards thought as appropriate for the advance of environmental protection. It argues that the inclusion of such informations at the register could add value to the property and allow others to know if the property performs its social and environmental aims and contributes for the development of the urban area and the welfare of its inhabitants.

Keywords: Public registry. Green building. Real property register

¹ Advogado, Administrador Hoteleiro e Pós graduando em Direito Imobiliário – Notarial e Registral pela Escola Superior de Administração, Direito e Economia – ESADE (*Laureate International Universities*); Auditor do *Processo AQUA – Alta Qualidade Ambiental – Fundação Vanzolini*.

² Advogado sócio da *Deboni, Rizzo & Sponton Advogados Associados*. Membro da Comissão de Defesa e das prerrogativas dos Advogados - OAB/RS. Especialista em Gestão Ambiental pela PUCRS. Mestre em Direito Ambiental pela *Università Degli Studi di Milano* e Doutor em Direito Privado Comparado pela mesma Universidade italiana. Professor de Direito Ambiental em cursos de graduação e pós-graduação.

1 INTRODUÇÃO

O Registro de Imóveis garante a segurança e eficácia dos registros reais imobiliários. A existência de um sistema de registro de imóveis funciona como um importante elemento para alavancar a estabilidade e crescimento da economia e também para fixação das funções socioambientais da propriedade imobiliária. Trata-se, portanto, de um dos ingredientes necessários para a construção da prosperidade econômica e social do país; braço estruturante da economia de mercado, como um todo. Por consequência a implementação, a manutenção ou o aperfeiçoamento dos sistemas registrais imobiliários representa avanços de diferentes ordens para as nações. De outra forma, pode-se dizer que um sólido sistema de registro imobiliário é fundamental para o desenvolvimento de uma economia de mercado operativa, célere e eficiente. Vislumbra-se, claramente, que a segurança jurídica é transmitida aos proprietários e investidores quando se encontra um sistema de registro imobiliário confiável e isento; contribuindo, dessa forma, decisivamente, para o desenvolvimento da justiça e estabilidade social.

2 REGISTRO DE IMÓVEIS E O SISTEMA DE FÓLIO REAL

O serviço de registro de imóveis tem por objetivo assegurar publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos e negócios jurídicos. Em acordo com o art.12 da Lei 8.935/1994 (Dispõe sobre serviços notariais e de registro – Lei dos Cartórios), ao Oficial de Registro de Imóveis compete a prática do registro de direitos reais relativos a imóveis localizados em determinada circunscrição geográfica e a prática dos atos previstos no art.167 da Lei 6.015/1973 (Lei dos Registros Públicos). Assegura a ampla publicidade dos direitos reais e da situação jurídica dos imóveis, de forma a garantir a validade dos seus direitos.

Por força da legislação, a transcrição imobiliária tornou-se o espelho fiel das mutações jurídico-reais pelas quais passa a propriedade imóvel, seja por ato *inter vivos*, seja *mortis causa*, seja por força de atos judiciais. Este objetivo foi mantido pela Lei 6.015/1973, que institui o novo sistema de registro imobiliário brasileiro, criando um registro imobiliário no qual cada folha do livro de registro de imóveis é atribuída a um determinado imóvel em fôlio real e matrícula.

Na matrícula do imóvel deverão ser registrados todos os atos que implicam constituição, transferência, alteração ou extinção de direitos reais. Atualmente, cada imóvel possui uma matrícula própria e todos os títulos que lhe concernem são registrados nesta inscrição original. Dessa forma, basta o exame desta matrícula para conhecer toda a filiação dominial e a realidade jurídica do imóvel concernente. Assim, de um sistema que visava pela publicidade da hipoteca, progrediu-se, no decorrer de aproximadamente um século, para um sistema que tem por objetivo tornar públicos os direitos reais incidentes sobre bens imóveis, de forma a assegurar sua validade e eficácia perante terceiros.

Organizada pelo Estado, o Registro de Imóveis é a instituição jurídica que proclama oficialmente as situações jurídicas relativas à propriedade imobiliária e suas modificações. Pela publicidade registral se exteriorizam, de forma contínua e organizada, as situações jurídicas de natureza real, a fim de que seja assegurada a sua eficiência perante todos os demais membros da sociedade.

Os assentos do Registro de Imóveis são documentos públicos que constituem informações, ordenadas por imóvel, segundo o sistema de fôlio real que rege nosso princípio de registro imobiliário. Para cada imóvel existe uma matrícula aberta em uma folha do livro de registro (fôlio), na qual serão anotadas as situações jurídicas a ele referentes, que acedem à mesma pela qualificação e inscrição dos títulos previstos na lei. A saber, os notariais, os judiciais, os administrativos e os privados. Desta forma, cada imóvel deve ser inscrito no registro de imóveis em folha aparte ou abranger um conjunto de folhas no livro de registro geral. É aberto um fôlio, como folha ou registro particular para o imóvel correspondente, na qual serão feitos todos os assentos relativos aos direitos reais sobre ele incidentes. Este registro particular é

a matrícula ou fôlio real, denominação proveniente do direito germânico. Nesta folha, ou conjunto de folhas, do livro de registro será inscrita toda mutação jurídico real do imóvel. Na Lei dos Registros Públicos assim está disposto:

Art. 231 No preenchimento dos livros, observar-se-ão as seguintes normas; I – no alto da face de cada folha será lançada a matrícula do imóvel, com os requisitos constantes do art. 176, e, no espaço restante e no verso serão lançados, por ordem cronológica e em forma narrativa, os registros e averbações dos atos pertinentes ao imóvel matriculado; II – preenchida uma folha, será feito o transporte para a primeira folha em branco do mesmo livro ou do livro da mesma série que estiver em uso, onde continuarão os lançamentos, com remissões recíprocas.

Dessa maneira, o fôlio real ou matrícula imobiliária funciona como eixo central do sistema brasileiro de registro de imóveis, de forma que toda mutação jurídica real que se observar no imóvel esteja registrada na matrícula correspondente, e também que toda a vida jurídica deste bem possa ser conhecida por qualquer interessado, em única folha.

Com foco, é importante observar que são considerados bens imóveis, para fins de registro no cadastro imobiliário, o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente. O imóvel, portanto, é uma superfície terrestre delimitada por linha poligonal fechada, com suas partes integrantes e suas pertenças. O Registro de Imóveis (RI) tem por função tornar pública a propriedade e gravames que recaem sobre os prédios urbanos e/ou rurais. Estes são os pilares sobre os quais se apoiam os direitos reais, de forma que a base física do sistema registral imobiliário é o imóvel.

3 A PUBLICIDADE INERENTE AO REGISTRO IMOBILIÁRIO

A importância da publicidade na transferência, limitação e afetação da propriedade imobiliária é incontestável e evidente. As informações sobre a situação

jurídica do imóvel são imprescindíveis para a segurança dos negócios e, por consequência, para a geração e circulação da riqueza. Sem as perfeitas informações, os negócios jurídicos envolvendo bens imóveis tendem pela insegurança e a circulação de riqueza pode se tornar lenta e difícil. Assim, justifica-se a necessidade de um mecanismo que torne pública a titularidade do imóvel, como também seus característicos e existência de ônus ou gravame sobre ele incidente. Sem um sistema eficiente de registro de imóveis, tais informações seriam impossíveis de obter, ou sua obtenção seria demorada, custosa e sem o crivo da autenticidade e fé pública (verdade oficial).

A publicidade do registro pode se manifestar de duas formas distintas: a manifestação por exibição dos livros de registro e a manifestação do conteúdo do registro mediante expedição de certidão. Conforme o art.16 da Lei 6.015/1973, os registradores e os encarregados das repartições em que se façam os registros são obrigados a lavrar certidão do que lhe for requerido e a fornecer às partes as informações solicitadas.

A segurança jurídica é assegurada pelo controle técnico exercido por profissional especializado. O registrador de imóveis é um profissional do direito, a quem a lei confere fé pública, e que, entre outras atividades, exerce a função da qualificação registral e/ou controle da legalidade dos títulos que acedem ao Registro e merecem ser trabalhados. É em especial na lavratura da certidão que o registrador exerce o seu conhecimento no desempenho da função técnico jurídica. Além de dados solicitados, o registrador deve incluir informações que julgue importantes e que, de alguma maneira, influenciam a situação jurídica publicada.

A segurança jurídica dinâmica possibilita ao registrador uma atuação livre e evolutiva. Nela consiste a busca pelo resultado jurídico que corresponda ao fim licitamente proposto. Esta atuação independente, somada ao seu perfil técnico, é um dos motivos que permite à Lei de Registros Públicos (LRP) ainda estar em vigor. Vale lembrar que desde 1973 ocorreram mudanças sociais profundas e novas diretrizes e normas foram instituídas. Um indicador claro é a acolhida da Lei pela Constituição Federal de 1988 (CF) e, um outro a forma como os registros imobiliários

se adaptaram a era digital. A LRP de 1973 possui um perfil moderno, confeccionada com o desenvolvimento e resguardo de normas e princípios registrais consolidados, sendo ainda, com todas as mudanças ocorridas, a lei estruturante dos nossos registros públicos e registros imobiliários.

O Registro de Imóveis é a instituição jurídica organizada pelo Estado que proclama oficialmente as situações jurídicas e mutações relativas ao imóvel. A publicidade sobre a situação jurídica do imóvel tem contorno de imprescindibilidade para a segurança e eficácia dos negócios imobiliários. Os direitos reais devem ser comunicados a todos os membros da sociedade e seus órgãos representativos.

Com a evolução da tecnologia na engenharia civil, ambiental, gestão e administração e da computação, quando se apresenta desenvolvimento para criação, projeção e edificação de edifício com sustentabilidade e qualidade ambiental certificada, cabe ao registrador entender e aplicar os princípios estabelecidos. Cabe, por consequência, atenção à prática do princípio da legalidade mediante o exame e qualificação do instrumento apresentado e a aplicabilidade do princípio da especialidade, para que se conheça por completo o imóvel por seus característicos físicos, criando uma nova relação nos proclamas apresentados e instituindo nova forma de postura para a relação patrimonial imobiliária e melhor representatividade na função social e ambiental do edifício/imóvel.

4 PRINCÍPIOS JURÍDICOS E PRINCÍPIOS REGISTRAIS

Princípios jurídicos são os fundamentos, as diretrizes do ordenamento ou de um sistema jurídico. Princípios são as ideias informadoras e fundamentais de um dado sistema de normas, a base de um ordenamento jurídico, de forma que prevalecem sobre as normas que o compõem. Assim, as normas legais devem ser lidas e interpretadas de modo a se conformarem com os princípios jurídicos. O direito não é um agrupamento de normas isoladas, mas um corpo unitário formado

por disposições que se interligam por subordinação e coordenação. Estas normas, relacionadas de forma harmônica, é que dão origem aos princípios que, por sua vez, servem de sustentáculos ao arcabouço jurídico. Desta forma, o princípio é um enunciado lógico extraído da ordenação sistemática e coerente de diversas normas de procedimento e que possui a força de uma regra de validade geral. Na hierarquia das regras jurídicas, o princípio prevalece sobre a norma, de modo que exerce um papel predominante não apenas para interpretação, mas também para formação e integração do ordenamento jurídico.

Conforme ensina Celso Antonio Bandeira de Mello³:

Princípio é, por definição, mandamento nuclear de um sistema, verdadeiro alicerce dele, disposição fundamental que se irradia sobre diferentes normas compondo-lhes o espírito e servindo de critério para sua exata compreensão e inteligência, exatamente para definir a lógica e a racionalidade do sistema normativo, no que lhe confere a tônica e lhe dá sentido harmônico. É o conhecimento dos princípios que preside a intelecção das diferentes partes componentes do todo unitário que há por nome sistema jurídico positivo.

Os princípios registrais se aplicam nas várias fases dos procedimentos de registro. Há aqueles que são prévios à inscrição, há os que se aplicam simultaneamente e, ainda, há os que são posteriores à inscrição. Com foco na proposta pela matrícula imobiliária realizada com o requisito da indicação dos característicos da sustentabilidade e qualidade ambiental do edifício/imóvel, foram escolhidos alguns para serem, de forma condensada, abordados.

O princípio da obrigatoriedade do registro, nos atos entre vivos, para constituição, transferência, modificação ou extinção da propriedade, ou outro direito real relativo ao imóvel, apenas se efetiva com registro de título instrumental. O princípio da obrigatoriedade do registro recai na constituição de propriedade ou outro direito real sobre imóvel, sendo necessário o negócio jurídico pelo qual as partes livremente manifestam suas vontades de constituir ou transmitir o direito real

³ MELLO, Celso Antonio Bandeira. **Curso de Direito Administrativo**. 13. ed. Malheiros, p. 771.

imobiliário e o registro do título pelo qual se formaliza tal acordo de vontades. O princípio da obrigatoriedade do registro é um princípio observado na fase que antecede à realização do registro ou inscrição.

O registro é o modo de adquirir o direito real. Nos negócios entre vivos, a inscrição é que faz nascer todos os direitos reais, a começar pela propriedade. A inscrição é exigida não só para a aquisição ou cessão de direitos reais, mas também na hipótese de modificação⁴ de seu conteúdo. No caso do registro imobiliário, há também a concentração, que se torna possível pelo art.246 da Lei 6.015/1973, como também por retificação, caso haja erro no conteúdo do assento ou por não ter tido acesso ao registro um fato que tenha implicado na estruturação ou modificação da situação jurídico real do bem.

De acordo com o princípio da legalidade, não basta a inscrição para que o título tenha acesso ao Registro de Imóveis. É preciso que o título seja válido e perfeito, de forma que antes do registro, o documento deve passar por um exame de qualificação por parte do registrador, independentemente da natureza do título (escritura pública, título judicial, título administrativo ou instrumento particular).

No exame de qualificação cabe ao registrador analisar os aspectos extrínsecos, ou seja, aqueles de ordem formal do título submetido a registro. O exame dos elementos intrínsecos não é atribuição do registrador. A irregularidade formal a ser identificada pelo registrador é aquela perceptível ao exame visual do próprio título, e que desrespeita às normas e aos princípios norteadores do sistema de registro de imóveis. Não pode o registrador se valer de elementos extra tabulares, ou seja, não presentes no título ou no registro, para negar o acesso ao fólio real.

A atividade do registrador é de cunho administrativo, devendo este profissional atuar além do âmbito da legalidade estrita. Por requisito legal o imóvel deve estar devidamente especializado, ou seja, caracterizado. O registrador deve

⁴ Modificação, no sentido dos efeitos gerados pelo registro, é toda ocorrência que, de qualquer modo, altere a inscrição, quer com relação às pessoas, quer em relação ao imóvel que nela figura.

garantir a autenticidade, segurança e eficácia dos negócios jurídicos (art.1º. da Lei 8.935/94). Sendo assim, o registro, cumpre sua finalidade ao imprimir segurança jurídica aos direitos reais imobiliários, precavendo o surgimento de possíveis problemas ou benefícios futuros.

Uma série de normas legais disciplina o procedimento do registro, desde a apresentação do título ao registrador, até a realização da inscrição. Relacionadas de forma harmônica, estas normas dão origem a princípios que devem ser observados nesta fase, em especial o princípio da especialidade e o da continuidade.

De acordo com o princípio da especialidade, todo imóvel que seja objeto de registro deve estar perfeitamente individualizado. A identificação do imóvel é feita mediante a indicação de suas características e confrontações, localização, área e denominação, código e dados constantes do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR), se rural; se urbano, a indicação de suas características e confrontações, localização, área, logradouro e número de sua designação cadastral, se houver. (art.176, Parágrafo 1º., II, 3, letras “a” e “b”, da Lei 6.015/73). A especialização significa, portanto, a descrição do imóvel como corpo certo, que o torna inconfundível e distinto de qualquer outro. A especialidade do imóvel significa a sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualmente autônoma, com seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto heterogêneo em relação a qualquer outro.

A doutrina divide o princípio da especialidade em classes: especialidade objetiva, especialidade subjetiva e especialidade do fato jurídico. A especialidade objetiva concerne ao objeto da situação jurídica que é o imóvel com todas suas características. A especialidade subjetiva diz respeito às pessoas titulares de direitos ou poderes enunciados na situação jurídica, principalmente à completa identificação. E a especialidade do fato jurídico, exprimindo sua natureza, extensão às condições e valor que houver. Pela observância do princípio da especialidade o imóvel deve estar perfeitamente caracterizado, provocando sua individuação como requisito indispensável para assegurar a continuidade dos registros. Em outras palavras, a

correta identificação do imóvel é necessária não só para conferir segurança jurídica, mas também para assegurar a continuidade dos registros.

Conforme o princípio da continuidade, os registros devem ser perfeitamente encadeados, de forma que não haja interrupção na corrente registral. O princípio da continuidade assegura o perfeito encadeamento de titularidades dos direitos reais imobiliários. Cada matrícula deve apresentar uma corrente ininterrupta de assentos, cada um dos quais se ligando ao seu antecedente e ao seu subsequente, sem solução de continuidade. Este princípio evita lacunas na história do imóvel e permite que terceiros tenham conhecimento completo e real da situação do imóvel mediante exame de sua matrícula. Para garantir a continuidade dos registros e a segurança dos atos, se faz necessária a presença de elementos de minúcia de identificação do imóvel.

Os princípios da *presunção de veracidade* ou *legitimidade* e da *fé pública* são princípios que dizem respeito aos efeitos do registro; notadamente no que tange à sua presunção de exatidão em legitimidade e veracidade. O *princípio da presunção de veracidade* ou *legitimidade* pode ser definido como aquele princípio do qual o registro é presumido exato até demonstração em contrário. Desta forma, todo o sistema registral deve zelar para que seu conteúdo corresponda à realidade, em maior ou menor grau, conforme as normas das leis brasileiras. O Registro de Imóveis é fundamentalmente um instrumento de publicidade; assim, é necessário que as informações nele contidas coincidam com a realidade para que não se converta em elemento de difusão, inexatidão e insegurança jurídica, contrariando sua finalidade básica. A presunção abrange a existência do direito na titularidade, forma e conteúdo; presumindo-se que o direito exista na realidade extra registral e que pertence ao titular registral na forma determinada em assento. A legislação brasileira garante o conteúdo registral, protegendo os que atuam acreditando que os dados publicados são verdadeiros e exatos. A presunção de veracidade pode ser *juris tantum* ou *juris et de jure*. No primeiro caso tem-se o princípio da *legitimidade*, no segundo, o da *fé pública*.

O sistema jurídico que opta pela aplicação do princípio da fé pública privilegia a seguridade do tráfico jurídico sobre bens imóveis, em relação à situação do verdadeiro possuidor do direito. Pelo princípio da fé pública, a existência do direito registrado prevalece absolutamente em relação ao terceiro de boa fé que, confiando nos assentos do registro imobiliário, celebra negócio com o titular. Cumpre salientar que a fé pública ampara apenas os direitos que são inscritos, de forma que qualquer inexatidão destes não se convalida em favor do titular inscrito, por ficar fora do abrigo do princípio. Assim, sempre que a verdade registral não coincidir com a verdade real, o registro deve ser retificado para que reflita aquilo que se verifica no mundo real.

5 MATRÍCULA IMOBILIÁRIA

Matrícula é a inscrição original do Registro de Imóveis; assento lançado no alto de cada folha do Livro de Registro Geral – Livro 2, no qual é individuado o imóvel e identificado o titular da propriedade, servindo de suporte para os registros e averbações referentes a determinado imóvel.

O Livro de Registro Geral é fundamental no registro imobiliário; sendo instituído pelo art.173 da Lei 6.015/1973 como Livro n. 2 possui os requisitos cadastrais da matrícula. Por lei cada imóvel deve ter uma matrícula, com um número individual e privativo, que serve para identificar este bem e diferenciá-lo dos demais. A matrícula em fólio real corresponde a uma ou mais folhas deste livro, e deve conter o número da matrícula, data que foi aberta, a caracterização completa do imóvel, a identificação do proprietário e o número do registro anterior do qual se origina. Todo e qualquer registro concernente ao um imóvel poderá ser feito somente após ele ter sido devidamente matriculado.

A matrícula em fólio real é o assento registral que constitui o cerne do nosso sistema de registro de imóveis. A matrícula é uma folha individual dedicada a um só

imóvel, onde estará, por narrativa toda a história jurídica deste bem, sendo relatadas todas as mutações jurídicas reais que sobre ele incidem. Logo, matrícula é o assento que antecede o registro e por onde se individualiza o imóvel, servindo como base para as inscrições de todas as mutações relativas ao bem matriculado. É, portanto, o polo aglutinador de todos os registros e averbações referentes ao imóvel. O art.176, Parágrafo 1º, I e II: 1, 2 e 3: “a” e “b” da Lei 6.015/73 estabelece:

Art. 176. O Livro 2 – Registro Geral – será destinado à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro n. 3.

Parágrafo 1º. A escrituração do Livro n. 2 obedecerá às seguintes normas:

I – cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei;

II – são requisitos da matrícula:

- 1) o número de ordem, que seguirá ao infinito;*
- 2) a data;*
- 3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação: a) se rural, do código do número, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas **características**, confrontações, localização e área; b) se urbano, de suas **características** e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.⁵*

Assim, estabelecida pela LRP e atualmente com redação determinada pela Lei n.10.267/2001, a questão da identificação do imóvel com indicação de suas características, é a representatividade legal do princípio registral da especialidade objetiva e unicidade da matrícula, conduzindo o característico físico como elemento de individuação do imóvel em fôlio real. O art.176 da Lei 6.015/1973 é um dispositivo legal que estabelece, com perfeita noção de seus propósitos, um princípio de registro imobiliário. Por requisito, a existência de matrícula com identificação do imóvel com indicação de suas características é norma de escrituração, pressuposto para a realização de registros e averbações.

A escrituração da matrícula é feita do seguinte modo: no alto de cada folha do Livro 2 será lançada a matrícula do imóvel, com número de ordem, que seguirá ao infinito; data em que foi aberta; identificação completa do imóvel por seus

⁵ Redação determinada pela Lei n. 10.267 de 28 de agosto de 2001.

característicos, confrontações, localização e área; nome, qualificação, domicílio e nacionalidade do proprietário. Em espaço restante da folha, serão feitos os registros e averbações relativos ao imóvel, por ordem cronológica e em forma narrativa. Preenchida a folha inicial, será feito o transporte para a primeira folha em branco do mesmo livro ou livro da mesma série que estiver em uso, onde continuarão a ser escriturados os registros e averbações com remissões recíprocas.

6 ARQUITETURA LEGAL

O fundamento ou arquitetura de sustentação legal para prática da técnica do registro da matrícula imobiliária com o requisito da identificação do imóvel, feita com indicação de sua(s) característica(s) física(s), adequada(s) à(s) qualidade(s) e sustentabilidade ambiental do edifício, está lastreado na Constituição Federal de 1988, leis infraconstitucionais, como o Estatuto da Cidade, Lei dos Registros Públicos, Código Civil e princípios registrares utilizados pelos Registros de Imóveis. Importante salientar que o ordenamento urbano disciplina a organização das cidades e suas atividades, com regulamentações para controle e diretriz edilícia, regendo também a delimitação da urbe, seu traçado, o uso e ocupação do solo, o zoneamento, o loteamento, o controle e especificidade das construções; tudo, enfim, que afetar a comunidade urbana, qualidade, sustentabilidade ambiental e estética urbana, podendo, desta forma, ser incorporado como elemento de sustentação em matéria de registro imobiliário.

Assim, podem-se elencar, em sustentação, objetivando colocar em prática uma nova perspectiva na identificação do imóvel feita em matrícula imobiliária, artigos da Carta Maior que instituem assuntos referentes aos direitos e garantias fundamentais, da organização do Estado, da ordem econômica e financeira e também, da ordem social; artigos do Estatuto da Cidade - Lei n. 10.257/2001; o artigo 1.228, Parágrafo 1º. da Lei n. 10.406/2002 – Código Civil; e uma série de artigos de Leis que regem os Registros Públicos.

A Lei dos Registros Públicos e o Estatuto da Cidade, em especial, estabelecem um caminho legal que permite estabelecer o conceito proposto. A Lei n. 10.257/2001 estabelece as diretrizes para execução da política urbana de que tratam os artigos 182 e 183 da CF; e a Lei 10.406/2002 estabelece as relações civis que dizem respeito à propriedade.

7 FUNÇÃO SOCIAL E AMBIENTAL DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

A propriedade em âmbito constitucional é prevista não apenas com acepção de direito fundamental (art.5º, XXII e XXIII), mas também como elemento da ordem econômica. No Capítulo destinado aos princípios gerais da atividade econômica, o artigo 170 dispõe:

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.

Este dispositivo constitucional materializa a integração da propriedade privada com a função social da propriedade e a defesa do meio ambiente. A Constituição Federal integra conteúdo de direito de propriedade com função social e proteção do meio ambiente. É neste sentido que surge a função ambiental da propriedade imobiliária. Assim, a utilização da propriedade imobiliária deverá responder à necessidade privada do proprietário, além de respeitar os interesses da sociedade e harmonizar-se com a preservação dos recursos naturais existentes nesta mesma propriedade.

A Constituição brasileira, permeada por normas que sustentam uma política nacional de preservação do meio ambiente, estipula que o direito à livre iniciativa e ao exercício da atividade econômica é limitado no interesse da coletividade e na utilização racional dos recursos ambientais, introduzindo uma nova perspectiva com

relação à propriedade imobiliária, no sentido da utilização ambientalmente equilibrada, em união com sua atividade econômica e responsabilidade social. Conforme afirmação de Fernanda de Salles Cavedon⁶ é necessário conciliar, no exercício do direito de propriedade, vantagens individuais do proprietário e benefícios sociais e ambientais, de modo que tal direito tenha proteção constitucional.

A propósito da tutela ambiental conferida pela CF de 1988, é oportuno colocar que esta é portadora de importantes modificações institucionais no sistema jurídico, podendo ser exemplificado pela inclusão dos direitos coletivos no elenco dos direitos fundamentais. Mais especificadamente no que concerne à previsão do direito de propriedade em âmbito constitucional, pode-se dizer que no seu processo evolutivo chega-se a uma terceira geração, acrescentando o elemento da função ambiental à propriedade.

A CF não se limita a prever a função social, mas alarga o âmbito desta função, às questões ambientais, seja em zonas rurais ou propriedades urbanas, tendo em vista que a urbanização modifica e/ou transforma a ocupação do solo e panorama urbano. No Capítulo II, do Título que diz respeito “A Ordem Econômica e Financeira”, a diretriz da política urbana ganha trato no artigo 182, que assim dispõe:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes.

Parágrafo primeiro: O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico de desenvolvimento e de expansão urbana.

Parágrafo segundo: A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

⁶ Função social e ambiental da propriedade. Florianópolis: Visualbooks, 2003, p.68 – APUD DEBONI, Giuliano. Propriedade privada: do caráter absoluto à função social e ambiental: sistemas jurídicos italiano e brasileiro. Porto Alegre. Verbo Jurídico, 2011.

Desta forma, verifica-se que a CF condiciona o alcance da função social da propriedade urbana ao respeito às exigências determinadas em Plano Diretor⁷, determinando âmbito de competência ao Município para determinação de diretrizes objetivando cumprimento da função social urbana. É fundamental observar que a CF conferiu mais autonomia e poder de gestão aos Municípios, assegurando a eles competência para legislar a respeito de matérias de interesse local e complementar a legislação federal e a estadual no que couber (art.30, I e II). Fica claro que o Plano Diretor ao impor limites à utilização da propriedade privada urbana demonstra ser um importante instrumento de gestão, proteção e desenvolvimento ambiental no tocante ao interesse social. Pode-se afirmar que o Plano Diretor desempenha papel fundamental na fixação da função social e ambiental da propriedade urbana.

A CF trata o assunto de maneira ampla e moderna e, mesmo havendo um capítulo específico (art.225, caput), a questão ambiental é tocada em várias partes do texto, sendo correlacionada com assuntos fundamentais da ordem constitucionais, como por exemplo, no Título II (art.5º LXXIII), que dispõe sobre Direitos e Garantias Fundamentais. Esses dois artigos citados acima acabam por reconhecer o direito a um ambiente sadio como direito fundamental da pessoa, pois, no momento em que se protege o ambiente, está, de maneira direta, protegendo o bem jurídico máximo do ordenamento jurídico, que é a vida.

Essa proteção dirigida ao meio ambiente, tendo como ordenamento base o art.225 da CF, e o inserimento de previsões relacionadas à defesa do meio ambiente ao lado da função social da propriedade como princípios da ordem econômica (art.170, II, III, VI), não fazem outro que caracterizar uma função ambiental conexas à propriedade imobiliária, mesmo que não haja previsão direta no texto constitucional.

Mesmo que os princípios e direitos fundamentais que legitimam a função social da propriedade apareçam como fundamento da função ambiental por sua relação com a manutenção e desenvolvimento da vida humana, estas duas funções

⁷ O Plano Diretor é um instrumento preparado individualmente pelos Municípios; contendo o modo sobre a utilização ou tutela das porções do seu território.

são autônomas. Sendo, justamente essa autonomia entre elas que reforça a função ambiental no ordenamento jurídico brasileiro.

Uma característica do Estatuto da Cidade se refere ao direito à infraestrutura urbana. O art.2º. preceitua que a política urbana tem como escopo o amplo desenvolvimento da propriedade urbana, garantindo o direito a cidades sustentáveis, e assegurando vida saudável para futuras gerações.

Art. 2. A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações.

Sendo assim, fica o entendimento de que para o efetivo cumprimento deste Estatuto é necessária a construção de cidades sustentáveis. Nesse sentido:

Nesse contexto surgiu o Estatuto da Cidade, com a pretensão de pôr fim à prolongada adolescência em que vive o direito urbanístico brasileiro. Coube à nova lei enfrentar o desafio de consolidá-lo (fixando conceitos e regulamentando instrumentos), de lhe conferir articulações, tanto interna (estabelecendo a vínculos entre os diversos instrumentos urbanísticos) como externa (fazendo a conexão de suas disposições com as de outros sistemas normativos), como as do Direito Imobiliário e registral, e, desse modo, viabilizar sua operação sistemática.⁸

É importante observar que as funções social e ambiental não constituem um simples limite ao exercício do direito da propriedade. Estas funções impõem ao proprietário uma conduta positiva, objetivando que sua propriedade alcance o interesse coletivo. Assim, o interesse atua internamente ao próprio direito, significando dizer que são elementos constitutivos, intrínsecos ao direito de

⁸ DALLARI, Adilson Abreu; FERRAZ, Sérgio (Coords.). **Estatuto da Cidade**. São Paulo: Malheiros, 2002. p.52. APUD ALMEIDA, Washington Carlos de. **Direito Imobiliário**. Rio de Janeiro. Elsevier, 2008

propriedade. O Código Civil de 2002, no Título II, trata a propriedade no art.1.228, Parágrafo primeiro que assim dispõe:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

Parágrafo primeiro. O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

Em outras palavras, significa dizer que o direito de propriedade existe apenas se é exercido em respeito às funções social e ambiental, pois estas duas funções são requisitos internos, indispensáveis à existência do próprio direito de propriedade.

Cabe então, ao proprietário, por interesse privado, concernente ao conteúdo do direito de propriedade, operar, em seu interno, assumindo o caráter positivo das obrigações de tolerar e fazer. Na busca do resultado jurídico que corresponda ao fim lícitamente proposto, resguardando os direitos das partes e de terceiros e as próprias obrigações e funções, o presente trabalho conceitua pela técnica do registro da matrícula imobiliária por escrituração dos requisitos da identificação do imóvel, feita com indicação de sua(s) característica(s) física(s), adequada ao foco da qualidade e sustentabilidade ambiental do edifício, acompanhando a evolução da propriedade imobiliária, sua modernização e adequação.

8 PRINCÍPIOS DO ECOEDIFÍCIO E CERTIFICADO DA QUALIDADE E SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL DO EDIFÍCIO

Ecoedifício é a perspectiva de conciliar ecossistemas naturais e edifício. Mediante modernos conceitos ecológicos é parte da *eco arquitetura* como um conceito dinâmico e progressivo de qualificação que integra indivíduo, edifício e ecossistema, permitindo, por conceito estrutural e operacional, que funcionem em

harmonia. O objetivo do *ecoedifício* é ter desenvolvido, desde o conceito do projeto, conhecimento e atuação sobre os ciclos e recursos ambientais nos edifícios, através de avaliação das consequências nas ações desenvolvidas para concepção, construção, consumo e/ou demolição. Com o paradigma ambiental na abordagem construtiva, há busca por desempenhos tangíveis representados por impactos das edificações nos ecossistemas urbanos e deste em outros ecossistemas mais amplos e assim por diante. Fisicamente, configura-se por uma abordagem conceitual arquitetônica, urbanística, gestão administrativa e ecológica composta por edificações, comunidades e ecossistemas, tendo na autosustentabilidade um *modus vivendi e modus operandi*.

A *bioconstrução*, também denominada de *ecobioconstrução*, nasceu nos países germânicos como *biologia da construção (bau-biologie)*; trata do relacionamento entre edifício e vida, impacto das construções na saúde e hábitos humanos e integração ecológica entre a vida humana e os outros tipos de vida e ecossistemas, visando bem estar e qualidade de vida. Numa visão estratégica, e por considerar um sistema de cooperação denominado “causa partilhada”, vem a ser o procedimento embrião dos sistemas e processos de qualificação e certificação ambiental do edifício, chamado de Avaliação Pós Ocupacional. Referida técnica se desenvolveu ao final dos anos de 1950 e refletem as consequências das experiências arquitetônicas nas edificações, nos aspectos ambientais, físicos, comportamentais, técnicas operacionais e funcionais.

Essas avaliações permitiram aos profissionais incorporar no território dos projetos algo que ocorre naturalmente nos ecossistemas. De outra forma, pode-se dizer que é ética e postura ecológica, traduzida por processos técnicos e ações gerenciais, medidas e recomendações legais e/ou administrativas que na prática resultam em consequências estruturas diferenciadas pela qualidade e sustentabilidade ambiental. O desenvolvimento do planejamento e projeto, permitem gerenciar e prever a dimensão do impacto e da interferência do edifício no seu entorno, funcionando como instrumento de implantação e controle do crescimento,

preservação e socialização de recursos naturais e garantia de melhor saúde e qualidade de vida.

A primeira certificação nacional denominada *green building* está estampada desde 2007, processada pela *Green Building Council Brasil* (GBC Brasil). Atualmente o Brasil apresenta crescimento vertiginoso no setor, pois é um dos países que mais investe em construções com foco na qualidade e sustentabilidade ambiental da edificação. No *ranking* mundial do número de empreendimentos registrados em busca da certificação, o Brasil aparece em quarto lugar, atrás dos Estados Unidos da América, China e Emirados Árabes. Nesta posição, o Brasil está na frente de nações de alto desenvolvimento tecnológico, como o Canadá, e de países que apresentam índice de emergência parecido ao nosso, mas que apresentam problemas urbanísticos mais agravados e/ou não dispõem das vantagens de abundância de espaço e recursos naturais, como a Índia, por exemplo.

Entre os anos de 2010 e 2011 a procura pela certificação quase dobrou no Brasil; e o vetor de crescimento aponta para números positivos. Dados do GBC Brasil⁹ indicam que o número de empreendimentos em procedimento para obtenção do certificado passou de 237 ao fim de 2010, para 434 em 2011. No decorrer de fevereiro de 2012 já se somava 475 e a expectativa é terminar o ano com aproximadamente 650. Na mesma fonte de dados se verifica que os empreendimentos imobiliários certificados com qualidade e sustentabilidade ambiental do edifício representam apenas 1%, em média, entre a massa de lançamentos imobiliários que surgem diariamente nas cidades brasileiras.

Em países mais adiantados, o mercado trabalha com números entre 5 e 10%. O mercado nacional aponta um comportamento raro, quando interesses econômicos se unem aos ambientais. Acontece assim apesar do custo da construção ser de 1 a 7% mais caro, em média. Por outro lado a valorização estimada está entre 10 a 20% e o investimento pode proporcionar redução de até 30% em valores condominiais e diminuição nos custos de operação durante a vida útil do imóvel.

⁹ Dados disponíveis no www.gbcbrazil.org.br.

Por definição e atuação, os procedimentos de certificação de qualidade e sustentabilidade ambiental são processos de implantação e gestão de projetos urbanísticos e/ou empreendimentos edifícios a construir ou em reabilitação, visando obter estrutura física adequada e desempenho de alta qualidade ambiental. Com procedimentos estipulados por Referenciais Técnicos de Certificação, operam com critérios de desempenho e soluções livres por avaliações de auditorias independentes. O sistema de gestão do empreendimento pressupõe controle do projeto em todas as fases. Assim, é emitida Certificação para cada fase do processo. Tem início com a fase *Programa*, seguidos pela fase *Concepção*, *Realização* e *Operação* em fase final. As auditorias representam um ativo diferencial, pois permite assegurar, com resultados, aplicação correta dos recursos técnicos dos projetos e soluções disponíveis na construção civil em índices de desempenho e meta na alta qualidade ambiental do empreendimento ou edifício.

Método internacionalmente reconhecido de qualificação do edifício por critérios da qualidade e sustentabilidade ambiental, o *Processo AQUA* se caracteriza por diferenciar o imóvel no portfólio de mercado, aumentando a velocidade de venda e/ou locação, manutenção de valor patrimonial ao longo do tempo, melhora no relacionamento com órgãos ambientais, associando imagem do empreendedor e/ou proprietário à alta qualidade ambiental do empreendimento. Beneficia não só empreendedores, investidores e proprietários, mas também indivíduos e instituições usuárias, representando clientes e consumidores, fornecedores, colaboradores e parceiros comerciais. A Certificação *Processo AQUA* representa um ativo para valoração e valorização imobiliária por demonstrar às partes interessadas, de modo inegável e inequívoco, a alta qualidade ambiental da edificação.

O conceito da matrícula imobiliária com requisito da identificação do imóvel com indicação da(s) característica(s) do imóvel, adequadas ao foco da qualidade e sustentabilidade ambiental do edifício, tem, nas certificações, um elemento de profunda complexidade técnica, servindo como elemento instrutivo e documental da realidade física e operacional do edifício, possibilitando oferecer com minúcia e que

deve constar dos instrumentos particulares apresentados em cartório para registro, conforme pede o art. 176, Parágrafo primeiro, da Lei. 6.015/1973.

9 CONSIDERAÇÕES

Desde 2009, pela Resolução 420 do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA), está instituído que deverão ser criados pelo Poder Público mecanismos para comunicação de risco à população, propiciando a fácil compreensão e acesso à informação aos grupos social e ambientalmente vulneráveis. O art.37¹⁰, inciso VI da referida Resolução estabelece que os órgãos ambientais competentes, quando da constatação da existência de uma área contaminada ou reabilitada para o uso declarado, deverão comunicar formalmente ao Cartório de Registro de Imóveis onde se insere determinada área, bem como ao cadastro municipal. Na mesma linha de raciocínio; pelo conceito aqui proposto, nada mais justo, propositivo e favorável a terceiros adquirentes (bem como à coletividade), que aspectos positivos acerca do imóvel também sejam objeto de registro.

No contexto de uma economia e atitude ambiental globalizada (economia verde), o aperfeiçoamento do sistema de registro imobiliário é imperativo, mormente dentro de uma proposta de universalização das características comuns da informação registral imobiliária. A confiabilidade e a segurança garantidas pelo sistema registral imobiliário de um país influenciam diretamente no desenvolvimento

¹⁰ **Art. 37.** Os órgãos ambientais competentes, quando da constatação da existência de uma área contaminada ou reabilitada para o uso declarado, comunicarão formalmente:

I - ao responsável pela contaminação;

II - ao proprietário ou ao possuidor da área contaminada ou reabilitada;

III - aos órgãos federais, estaduais, distrital e municipais de saúde, meio ambiente e de recursos hídricos;

IV- ao poder público municipal;

V - à concessionária local de abastecimento público de água; e

VI - ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde se insere determinada área, bem como ao cadastro imobiliário das prefeituras e do Distrito Federal.

Parágrafo único. Deverão ser criados pelo Poder Público mecanismos para comunicação de riscos à população adequados aos diferentes públicos envolvidos, propiciando a fácil compreensão e o acesso à informação aos grupos social e ambientalmente vulneráveis.

do mercado imobiliário e, por consequência, no crescimento e estabilidade da economia como um todo. Considerando as características e o atual estágio do Registro de Imóveis no Brasil, é possível atuação livre e evolutiva objetivando consolidar e ampliar sua função econômica, social e ambiental. Ressalta-se, ainda, que um sólido sistema de registro também contribui ao enraizamento de políticas públicas com objetivo para o amplo e equilibrado desenvolvimento das cidades e para o bem estar da população.

Assim, o conceito aqui exposto é pela prática da matrícula imobiliária com o requisito da identificação do imóvel feita com indicação dos característicos físicos adequados à qualidade e sustentabilidade ambiental do edifício. Sua implantação no sistema de registros imobiliários possibilita, por fôlio real, que seja a melhor e mais atualizada fonte de consulta da propriedade imobiliária.

REFERÊNCIAS

- ADAM, Roberto Sabatella. **Princípios do ecoedifício**: interação entre ecologia, consciência e edfício. São Paulo: Aquariana, 2001.
- ALMEIDA, Washington Carlos de. **Direito Imobiliário**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2008.
- DEBONI, Giuliano. **Propriedade privada**: do caráter absoluto à função social e ambiental. Sistemas jurídicos italiano e brasileiro. Porto Alegre: Verbo Jurídico, 2011.
- MELLO, Celso Antonio Bandeira. **Curso de Direito Administrativo**. 13. ed. São Paulo: Malheiros, 2007.
- LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos**: teoria e prática. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2011.
- TUTIKIAN, Cláudia Fonseca (Coord.). **Moderno Direito Imobiliário, Notarial e Registral**. São Paulo: Quartier Latin, 2011.
- _____; TIMM, Luciano Benetti; PAIVA, João Pedro Lamana (Coords.). **Novo Direito Imobiliário e Registral**. São Paulo: Quartier Latin, 2008.