



ESG, propriedade rural e deveres socioambientais: a matrícula imobiliária como ferramenta de governança

Thiago Maciel de Paiva Costa¹

Como Citar:

COSTA, Thiago Maciel de Paiva. ESG, propriedade rural e deveres socioambientais: a matrícula imobiliária como ferramenta de governança. Revista Sociedade Científica, vol. 9, n. 1, p. 1812-1835, 2026.

<https://doi.org/10.61411/rsc2026139019>

DOI: 10.61411/rsc2026139019

Área do conhecimento:

Ciências Sociais Aplicadas

Sub-área:

Direito

Direito Civil e Ambiental

Palavras-chave:

Propriedade Rural; Função Socioambiental; Registro de Imóveis; Cadastro Ambiental Rural; Governança.

Publicado: 1º de julho de 2026.

Resumo

Este artigo investiga a matrícula imobiliária como instrumento de governança socioambiental da propriedade rural. Parte do descompasso entre a existência de deveres socioambientais que gravam o domínio, como a reserva legal e as áreas de preservação permanente, e a fragmentação da publicidade capaz de torná-los oponíveis. Argumenta que a agenda ESG, de origem corporativa e adesão voluntária, não confere oponibilidade aos deveres ambientais, e que o Cadastro Ambiental Rural, de natureza administrativa e autodeclaratória, oferece inteligibilidade ambiental sem a força registral própria do assento qualificado. O método é jurídico-dogmático, com pesquisa bibliográfica e documental sobre doutrina, artigos científicos e legislação brasileira. A análise examina, sucessivamente, ESG, função socioambiental, Cadastro Ambiental Rural e registro imobiliário. O artigo critica a dispensa de averbação da reserva legal na matrícula e seu efeito de subtrair do registro a publicidade do dever ambiental. Sustenta que a técnica registral, pela averbação, converte os deveres socioambientais em vínculos reais publicizados, dotados de oponibilidade *erga omnes* e calculabilidade, atributos que o cadastro não fornece. Propõe a recomposição da publicidade registral, com a reinstauração da averbação da reserva legal em coexistência com o cadastro e a integração das duas bases pela concentração na matrícula e pela comunicação entre cadastro e registro. Conclui que a efetividade dos deveres socioambientais da propriedade rural depende de sua publicidade oponível e que a matrícula, articulada ao Cadastro Ambiental Rural, é o instrumento de governança capaz de assegurá-la.

ESG, rural property and socio-environmental duties: the land registry record (matrícula) as a governance tool

Abstract

This article examines the land registry record (matrícula) as an instrument of socio-environmental governance of rural property. It starts from the mismatch between socio-

¹Universidade do Vale do Itajaí (UNIVALI), Itajaí -SC, Brasil. Email: ✉



environmental duties that burden ownership, such as the legal forest reserve and permanent preservation areas, and the fragmentation of the publicity capable of rendering them enforceable against third parties. It argues that the ESG agenda, corporate in origin and voluntary in adherence, does not confer opposability on environmental duties, and that the Rural Environmental Registry (CAR), administrative and self-declaratory in nature, provides environmental intelligibility without the registrational force of the qualified record. The method is legal-dogmatic, based on bibliographic and documentary research into doctrine, scientific articles and Brazilian legislation. The analysis proceeds through ESG, socio-environmental function, CAR and land registration. The article criticizes the waiver of the legal reserve annotation in the land registry record and its effect of removing the environmental duty's publicity from the registry. It holds that annotation converts socio-environmental duties into publicized real burdens endowed with erga omnes opposability and calculability, attributes the CAR does not provide. It proposes the restoration of registrational publicity, reinstating the legal reserve annotation alongside the CAR and integrating both bases through concentration in the land registry record and communication between cadastre and registry. It concludes that the effectiveness of rural property's socio-environmental duties depends on their enforceable publicity, and that the land registry record, articulated with the CAR, is the governance instrument able to ensure it.

Keywords: Rural Property; Socio-Environmental Function; Land Registry; Rural Environmental Registry; Governance.

1. Introdução

A propriedade rural carrega deveres socioambientais que incidem sobre o domínio antes de qualquer escolha do proprietário: a manutenção da reserva legal e a preservação das áreas de preservação permanente decorrem da lei e acompanham o imóvel. A agenda que hoje nomeia a sustentabilidade no campo, reunida na sigla ESG



(*environmental, social and governance*), entra no debate por outra via, a do compromisso voluntário de governança. José Fernando Vidal de Souza e Orides Mezzaroba mostram que o ESG nasceu no setor financeiro como medida de conduta corporativa, de adesão voluntária e finalidade reputacional [36], e advertem que esse repertório opera, com frequência, como retórica ambiental sem efetividade, próxima do *greenwashing* [36]. Falar de ESG na propriedade rural só adquire consequência jurídica quando o dever socioambiental se apresenta como vínculo publicizado e oponível, e esse é o terreno da matrícula imobiliária.

O vocabulário da sustentabilidade que o ESG mobiliza é anterior à sigla. John Elkington formulou o *triple bottom line*, pelo qual o desempenho empresarial passa a medir-se em três dimensões simultâneas, a econômica, a ambiental e a social [19]. Alessandra Teixeira, Liton Pilau Sobrinho e Talissa Reato situam o ESG, surgido em 2004 de iniciativa de instituições financeiras para incorporar tais valores ao mercado de capitais, como tradução corporativa desse tripé, que acresce à dimensão ambiental e à social a governança, entendida como o conjunto de diretrizes, regras e processos internos da empresa [37]. A matriz de mercado e a adesão voluntária mantêm o ESG no plano da reputação corporativa, distante da exigibilidade que caracteriza o dever jurídico.

O que vincula o proprietário rural tem fonte legal e independe de adesão negocial. A reserva legal e as áreas de preservação permanente são impostas pelo Código Florestal e delimitam o uso admissível do imóvel à margem de qualquer programa de mercado [8]. Os compromissos de tipo ESG situam-se no campo da *soft law*: Carolina Queiroga Nogueira os caracteriza como parâmetros voluntários, desprovidos da coercibilidade própria do direito positivo e dependentes de adesão para produzir efeito [31]. A sustentabilidade da propriedade rural assenta, assim, sobre deveres exigíveis, cuja efetividade perante terceiros depende de publicidade oponível.



Esses deveres conformam o conteúdo do direito de propriedade. Eros Grau sustenta que a função social integra o próprio conceito de propriedade e lhe altera a estrutura, de modo que o domínio se justifica pela consideração de seu uso, e arrola a propriedade dotada de função social entre os princípios da ordem econômica do art. 170 da Constituição [22]. A dimensão ambiental dessa função social desloca a questão para o plano da técnica jurídica: assentado que o dever integra o domínio, o problema passa a ser torná-lo cognoscível e oponível a quem adquire o imóvel ou sobre ele contrata.

A publicidade desses deveres é disputada por duas bases inscricivas de naturezas distintas. O Cadastro Ambiental Rural, instituído pelo Código Florestal, é um registro público eletrônico de natureza administrativa, autodeclaratório e georreferenciado, voltado à identificação espacial das áreas protegidas do imóvel; a mesma lei dispensou a averbação da reserva legal na matrícula, bastando seu registro no cadastro [8]. A matrícula imobiliária, por sua vez, é o assento registral qualificado, dotado de publicidade e oponibilidade *erga omnes*. Thiago de Miranda Carneiro e Edson Roberto Siqueira Junior demonstram que essa substituição subtrai do registro a publicidade do dever e enfraquece a proteção ambiental, porque o cadastro autodeclaratório não confere a oponibilidade própria do assento registral [13]. O problema deste artigo se delinea aí: os deveres gravam o domínio, mas a publicidade que os tornaria oponíveis a terceiros e adquirentes está fragmentada entre uma base administrativa frágil e um registro do qual foram retirados.

Este artigo sustenta que a matrícula imobiliária funciona como instrumento de governança socioambiental da propriedade rural. A inscrição dos deveres ambientais do imóvel e sua oponibilidade *erga omnes* convertem compromissos de sustentabilidade em vínculos reais publicizados, e essa oponibilidade é a condição de efetividade dos deveres perante adquirentes e terceiros. Depois da explicitação metodológica, o percurso desenvolve três movimentos. O primeiro movimento trata do problema: os deveres socioambientais do imóvel rural são legais e incidem sobre o domínio, mas nem



o ESG, de origem autorregulatória, nem o CAR, autodeclaratório e administrativo, lhes asseguram publicidade oponível. O segundo movimento formula a proposta: a técnica registral, pela averbação, dota esses deveres de oponibilidade e calculabilidade, e a recomposição da publicidade registral, articulada ao dado georreferenciado do cadastro, restitui à matrícula sua função de governança. O terceiro movimento examina a viabilidade federativa da proposta: a repartição constitucional de competências acomoda a recomposição da averbação, que exerce a competência registral da União sobre um dever de fonte ambiental federal e remete a operacionalização aos instrumentos de cooperação do federalismo ambiental. O recorte é setorial: a fundamentação constitucional da função socioambiental do registro, tratada em sede própria, comparece aqui como premissa, sem reexposição.

2. Metodologia

O trabalho adota método jurídico-dogmático, com abordagem qualitativa e finalidade analítico-propositiva. Seu objeto é construído a partir da relação entre deveres socioambientais da propriedade rural, publicidade registral e governança. O exame concentra-se no direito brasileiro e toma a matrícula imobiliária como técnica jurídica de publicização de vínculos incidentes sobre o imóvel.

No plano bibliográfico, mobilizam-se doutrina registral, estudos sobre função socioambiental da propriedade, artigos sobre Cadastro Ambiental Rural, reserva legal e proteção ambiental, além de trabalhos que delimitam o ESG como repertório de governança de origem corporativa. A seleção das fontes observa três critérios: pertinência direta para o problema da oponibilidade dos deveres ambientais, capacidade de distinguir cadastro administrativo e registro imobiliário, e contribuição para avaliar a dispensa de averbação da reserva legal na matrícula.



No plano documental, o corpus reúne a Constituição Federal, o Código Civil, a Lei dos Registros Públicos, o Código Florestal, a legislação de georreferenciamento rural, a disciplina da concentração na matrícula, a Lei 13.465/2017 e a Lei Complementar 140/2011. O tratamento dessas fontes segue percurso normativo: identifica os deveres ambientais incidentes sobre o domínio, localiza suas bases de publicidade no CAR e na matrícula, examina a técnica de averbação como instrumento de oponibilidade e avalia a compatibilidade federativa da recomposição registral proposta.

O procedimento analítico organiza-se em quatro etapas. A primeira delimita o ESG como linguagem de governança voluntária e distingue essa linguagem dos deveres legais que gravam a propriedade rural. A segunda examina o CAR como base administrativa, autodeclaratória e georreferenciada de informação ambiental. A terceira reconstrói a matrícula imobiliária como assento qualificado, dotado de publicidade, oponibilidade e calculabilidade. A quarta relaciona essas bases à proposta de recomposição da averbação da reserva legal, com atenção à repartição federativa de competências e aos instrumentos de cooperação entre cadastro ambiental e registro imobiliário.

3. **Desenvolvimento e discussão**

3.1. Deveres socioambientais da propriedade rural entre o ESG voluntário e o CAR administrativo

O dever socioambiental do imóvel rural tem dimensão ambiental incorporada ao conteúdo da propriedade. Mauricio Mota descreve o proprietário do bem socioambiental como obrigado a um comportamento ativo de defesa, reparação e preservação do meio ambiente, de modo que o domínio se acha funcionalizado a interesses extraproprietários, sobretudo à higidez ambiental; instrumentos como a compensação ambiental, sob o princípio do usuário-pagador, traduzem essa função em obrigações



concretas sobre o bem [29]. A raiz do instituto antecede a preocupação ecológica: Carlos Frederico Marés localiza a função social no próprio bem, e não no direito ou no titular, a ponto de a propriedade que não faz a terra cumprir sua função social não ser, a rigor, propriedade protegida [27]. A conservação ambiental ingressa, por essa via, como elemento do uso devido da terra rural.

O reconhecimento normativo desse dever convive com um déficit de efetividade. Katia Carolino, Vinicius Ormelesi e Ricardo Stanziola Vieira observam que a função socioambiental da propriedade corre o risco de permanecer "letra morta" quando não aplicada em consonância com os princípios que a informam, e registram o baixo índice de cumprimento das obrigações pelos proprietários [14]. O problema que daí resulta é de concretização: o dever existe no plano da norma, mas carece de um mecanismo que o torne conhecido, verificável e exigível perante quem adquire o imóvel ou sobre ele contrata.

A funcionalização da propriedade fornece o quadro conceitual para esse mecanismo. Eroulths Cortiano Junior mostra a ruptura do paradigma proprietário liberal, fundado no gozo abstrato e individual do bem, e sua substituição por uma propriedade compreendida como relação jurídica complexa, em que a função social atua como fonte de imposição de comportamentos positivos ao titular e integra o fundamento do próprio direito, qualificando-se como elemento interno da propriedade [18]. A propriedade assim concebida admite vínculos de finalidade que gravam o bem e o acompanham, e é nesse plano que os deveres ambientais do imóvel rural reclamam tratamento jurídico.

A agenda ESG aproxima-se desse terreno por uma porta diversa, a da governança corporativa voluntária. Hélio Arthur Reis Irigaray e Fabricio Stocker observam que o ESG, anunciado como conceito novo, reembala temas antigos de responsabilidade socioambiental empresarial [24]. Carolina Queiroga Nogueira situa esse repertório no campo da *soft law*, cujos parâmetros dependem de adesão e carecem



da coercibilidade do direito positivo [31]. O ESG opera, nesse sentido, no plano da reputação e do mercado, distinto do plano da exigibilidade jurídica.

Uma objeção comparece a qualquer tentativa de aproximar o ESG da técnica registral. O ESG seria autorregulação privada, de critérios fluidos e adesão facultativa, estranha ao direito real; a tipicidade dos direitos reais e a taxatividade do rol legal impediriam a inscrição de compromissos de governança na matrícula, sob pena de converter o registro em depositário de promessas privadas sem assento legal [7].

A objeção se desfaz quando se identifica o objeto da inscrição. A matrícula recebe o dever legal já tipificado: a reserva legal e a área de preservação permanente são impostas pelo Código Florestal, e a servidão ambiental é figura prevista em lei, todas com previsão de ingresso no fôlio real por registro ou averbação [8]. A inscrição publiciza um gravame legal preexistente sobre o imóvel, e a objeção supõe registrado o compromisso ESG que nenhuma das figuras inscrivíveis exige. A funcionalização da propriedade confirma o ponto: os vínculos de finalidade que gravam o bem decorrem da lei e da Constituição, e o registro lhes confere publicidade sem importar autorregulação privada nem criar direito real atípico.

A lei elegeu o Cadastro Ambiental Rural como base de publicidade da informação ambiental do imóvel. Instituído pelo Código Florestal, o CAR é registro público eletrônico, de natureza administrativa, autodeclaratória e georreferenciada, destinado a identificar o imóvel e a delimitar suas áreas protegidas [8]. Tiago Bruno Bruch [12] reconhece sua função de dar publicidade ambiental e de unificar as informações ambientais do imóvel; Francielle Tybusch e Mariana Bertoncelli o descrevem como instrumento declaratório de regularização ambiental, em que o proprietário declara a situação do imóvel e recebe recibo de inscrição [38].

A natureza declaratória do cadastro limita seu alcance jurídico. Cristiano Mundim observa que o recibo de inscrição é emitido antes da análise dos dados declarados, cuja veracidade recai sobre o próprio declarante [30]. O Código Florestal



nega ao cadastramento força de título: a inscrição não serve ao reconhecimento do direito de propriedade ou da posse e, diante de área irregular, prevalece o registro de imóveis [8]. O CAR entrega inteligibilidade espacial das áreas protegidas e não alcança a oponibilidade própria do assento registral.

A articulação entre as duas bases falhou no ponto em que mais importava. A legislação florestal dispensou a averbação da reserva legal na matrícula, bastando seu registro no CAR [8]. Fabrício Lima e Rildo Ferreira demonstram que a desobrigação retira do fôlio real a publicidade do gravame e contraria a concentração registral, com prejuízo à eficácia do dever perante terceiros; Carneiro e Siqueira Junior apontam o mesmo efeito de enfraquecimento da proteção ambiental, porque o cadastro autodeclaratório não reproduz a segurança jurídica do registro [25].

A retração da proteção ambiental no imóvel rural tem face material, além da registral. Liane Chaves e coautores demonstram que a Lei 12.651/2012 alterou o regime das áreas de preservação permanente, em especial as hídricas, ao deslocar o parâmetro de delimitação para a borda da calha do leito regular do rio, com perda de áreas antes protegidas e configuração de retrocesso no padrão de tutela [17]. O mesmo diploma que dispensou a averbação da reserva legal estreitou o alcance material da proteção, de modo que o enfraquecimento da oponibilidade do gravame acompanha um recuo na própria extensão das áreas gravadas.

A dispensa acompanha uma inflexão legislativa mais ampla. Betânia Alfonsin e coautores identificam, na Lei 13.465/2017 [10], a supervalorização da dimensão econômica dos bens fundiários, com facilitação da aquisição e da circulação dos títulos e, na regularização fundiária, a conversão de gravames de finalidade social em faculdade do gestor [1]. A subtração da reserva legal da matrícula se inscreve nessa lógica, que privilegia o valor de troca do título e recua na publicidade dos vínculos que oneram a propriedade.



Os deveres socioambientais do imóvel rural são legais e gravam o domínio, mas a publicidade que os tornaria oponíveis está repartida de modo deficiente. O ESG, voluntário, não a fornece; o CAR, administrativo e autodeclaratório, oferece inteligibilidade ambiental sem oponibilidade; e a matrícula, sede própria da oponibilidade, foi desobrigada de averbar a reserva legal. A governança socioambiental da propriedade rural depende de reconduzir esses deveres à base inscritiva capaz de torná-los oponíveis, tarefa que a próxima seção atribui à técnica registral.

3.2. A matrícula imobiliária como instrumento de governança socioambiental por oponibilidade

A técnica registral reúne os atributos que faltam ao cadastro ambiental. Afrânio de Carvalho atribui à publicidade registral o duplo efeito de constituir o direito real e anunciá-lo a terceiros, tornando-o oponível; situa a especialidade, que exige a individualização precisa do imóvel, e a continuidade, que encadeia as titularidades em sequência ininterrupta, como princípios que sustentam a segurança do tráfego imobiliário, e acresce a legalidade, pela qual o registrador examina a validade do título antes de inscrevê-lo [15]. Esses atributos descrevem o regime que se quer aplicar aos deveres ambientais do imóvel rural.

A qualificação marca a diferença específica entre a matrícula e o cadastro. O registrador examina a legalidade do título antes de inscrevê-lo, ao passo que o cadastro ambiental emite recibo a partir da declaração do proprietário, sem exame prévio de veracidade [15]. A informação que ingressa na matrícula passa por um controle de que a base autodeclaratória prescinde, e essa filtragem confere ao assento a confiabilidade ausente no cadastro.

A confiabilidade do registro apoia-se ainda na presunção que dele emana. Afrânio de Carvalho associa ao registro a fé pública, pela qual o assento goza de presunção de exatidão que protege o terceiro de boa-fé e sana, em seu favor, a falta de direito do transmitente [15]. O recibo do cadastro ambiental, emitido sobre declaração



não conferida, não produz presunção dessa ordem, e a informação ambiental que repousa apenas na base autodeclaratória carece do amparo que a fé pública registral confere ao adquirente.

Os deveres ambientais do imóvel rural têm vocação registral definida em lei. Walter Ceneviva atribui aos registros públicos a função de dar publicidade aos atos a eles submetidos, e descreve a averbação como a anotação, à margem do assento, do fato jurídico que modifica o imóvel ou afeta o direito de propriedade; o comentário ao art. 167, II, da Lei dos Registros Públicos [5] acolhe a averbação da reserva legal e da servidão ambiental no fôlio real [16]. As restrições de área de preservação permanente, a reserva legal e a servidão ambiental ingressam no registro como limitações dotadas de assento legal próprio.

A inscrição alcança também os instrumentos que mobilizam a função socioambiental sobre o bem. A servidão ambiental grava o imóvel com limitação ao uso da vegetação, e a cota de reserva ambiental, instituída pelo art. 44 do Código Florestal, representa área de vegetação nativa passível de transação, vinculada a área sob servidão ambiental ou reserva legal [8,33]. São vínculos de finalidade que recaem sobre o imóvel e reclamam publicidade registral para vincular terceiros, no regime das demais restrições averbáveis.

A oponibilidade é o primeiro ganho de governança. O dever averbado na matrícula acompanha o imóvel e vincula quem o adquire, porque a publicidade registral projeta o gravame para além das partes do negócio [15]. O adquirente do imóvel rural recebe-o com a reserva legal e as demais restrições ambientais já oponíveis, e a transmissão do bem não desfaz o vínculo ambiental.

O segundo ganho é a calculabilidade. Humberto Ávila decompõe a segurança jurídica nos ideais de cognoscibilidade, confiabilidade e calculabilidade, e relaciona a calculabilidade à capacidade de o cidadão antecipar as consequências jurídicas dos atos, e a cognoscibilidade à possibilidade de conhecer o conteúdo juridicamente relevante [2].



A averbação do dever ambiental torna-o cognoscível a quem consulta a matrícula e calculável por quem planeja a aquisição ou o financiamento do imóvel. Ingo Sarlet recorda que os direitos fundamentais geram deveres estatais de proteção que alcançam o meio ambiente, e a publicidade registral do dever ambiental serve a esse dever de proteção ao estabilizar a tutela do bem [34].

A publicidade registral é o lugar adequado para os dados ambientais do imóvel. Bianca Faria e Naurican Lacerda sustentam que a inscrição na matrícula confere segurança jurídica e permanência à informação ambiental; Guiomar Bittencourt e Luciana Turatti [3] atribuem ao registrador o papel de tornar públicas as informações sobre áreas de preservação permanente e demais restrições ambientais, conjugando normas ambientais e princípios registrais; Gabriela Marcon [26] trata os institutos protetivos do meio ambiente como limitações administrativas cujo conhecimento *erga omnes* é juridicamente relevante [20]. A matrícula reúne, num único assento, a informação ambiental e a força de oponibilidade.

A especialidade objetiva fornece a base técnica para essa inscrição. Ari Pires Neto [32] mostra que a Lei 10.267/2001 introduziu o georreferenciamento do imóvel rural, aperfeiçoando a individualização exigida pela especialidade; Roberto Guimarães [23] acrescenta que o georreferenciamento qualifica a identificação do imóvel e dá suporte técnico ao princípio da especialidade objetiva [6]. O dado espacial preciso que delimita as áreas protegidas é o mesmo que o cadastro ambiental coleta, o que aproxima as duas bases no plano técnico.

A relação entre o cadastro e a matrícula é de integração. O cadastro fornece o dado georreferenciado das áreas protegidas, e a matrícula confere a esse dado a oponibilidade de que ele carece na base administrativa. Fabio Ulkowski e Rui Julião descrevem a troca de informações entre o cadastro georreferenciado e o registro prevista na Lei 10.267/2001, e atribuem ao Incra a responsabilidade por mantê-los mutuamente atualizados; Guiomar Bittencourt e Luciana Turatti [3] recordam o princípio da



concentração, que reúne na matrícula os registros e averbações relativos ao imóvel [39]. A governança socioambiental resulta da costura entre a inteligibilidade ambiental do cadastro e a oponibilidade do registro.

A reunião dos atos na matrícula confere unidade ao regime de oponibilidade. Walter Ceneviva descreve a matrícula como o núcleo do registro imobiliário, em que se assentam a individualidade do imóvel e os atos que a ele se referem; Bianca Faria e Naurican Lacerda observam que a oponibilidade *erga omnes* do fato registrado depende de que ele seja conhecido por todos, o que recomenda centralizar na matrícula as informações relativas ao bem [16]. A averbação do dever ambiental encontra nesse núcleo o lugar que lhe restitui a força registral.

A dispensa de averbação rompe essa costura. Ao admitir o registro da reserva legal apenas no CAR, a legislação manteve o dado na base autodeclaratória e retirou-lhe a oponibilidade registral; Carneiro e Siqueira Junior e os autores que examinaram a desobrigação apontam a perda de publicidade e de segurança jurídica do gravame, e Alfonsin e coautores situam a medida na supervalorização da circulação dos títulos [13]. A integração foi substituída por uma transferência de função que enfraquece o dever ambiental.

A recomposição da publicidade registral é a consequência normativa do argumento. Reinstaurar a averbação da reserva legal na matrícula, em coexistência com o CAR, reconduz o dever ambiental à base que o torna oponível: o princípio da concentração, positivado na Lei 13.097/2015, reúne na matrícula as restrições do imóvel, a comunicação direta do órgão ambiental ao registro operacionaliza a inscrição, e a averbação em coexistência com o cadastro intensifica a tutela ambiental sem duplicidade inútil [9]. A coexistência das duas bases preserva a inteligibilidade georreferenciada do CAR e devolve ao fôlio real a oponibilidade do dever.



A recomposição da averbação enfrenta a objeção do custo sobre o pequeno proprietário. Liane Chaves e coautores observam que a maioria expressiva dos imóveis de uma bacia estudada tem até quatro módulos fiscais, faixa em que o ônus de regularização pesa de modo desproporcional; Fabio Ulkowski e Rui Julião registram que os custos de georreferenciamento e certificação seguem em discussão [17]. A averbação da reserva legal, por incidir sobre gravame já definido em lei e por aproveitar o dado espacial que o cadastro coleta, agrega oponibilidade à matrícula sem demandar nova medição, o que contém o custo marginal da inscrição.

A recepção registral do dever ambiental responde ao resíduo da objeção. O registro publiciza um gravame legal preexistente e o torna oponível, sem criar dever ambiental novo nem introduzir autorregulação privada na matrícula. A reserva legal, a área de preservação permanente e a servidão ambiental permanecem definidas pela lei, e a averbação as conduz ao fólio real no exercício da publicidade própria do registro.

A matrícula imobiliária, articulada ao cadastro ambiental, é o instrumento de governança socioambiental da propriedade rural por oponibilidade. A técnica registral converte os deveres ambientais em vínculos reais publicizados, dotados de oponibilidade *erga omnes* e calculabilidade, e a recomposição da averbação restitui ao registro a função que a dispensa havia esvaziado.

3.3. Federalismo ambiental e a viabilidade federativa da recomposição registral

A proposta de recompor a averbação da reserva legal e de integrar o cadastro à matrícula situa-se no cruzamento de duas competências constitucionais distintas. Marcel Brugnera Mesquita mapeia a repartição de competências em matéria ambiental na Constituição de 1988 em três faixas: a competência legislativa privativa da União, no art. 22; a competência legislativa concorrente da União, dos Estados e do Distrito Federal sobre florestas, conservação da natureza e proteção do meio ambiente, no art. 24, VI, em que cabe à União editar normas gerais e aos Estados exercer competência suplementar; e a competência material comum dos quatro entes para proteger o meio



ambiente e combater a poluição, no art. 23, VI e VII, cuja coordenação o parágrafo único remete a lei complementar [28]. A medida proposta movimentada, a um só tempo, o eixo registral e o eixo ambiental dessa repartição.

O eixo registral é de competência privativa da União. A Constituição atribui privativamente à União legislar sobre registros públicos, no art. 22, XXV, e o registro de imóveis rege-se por lei federal de aplicação uniforme em todo o território, a Lei dos Registros Públicos e o próprio Código Florestal [4]. A regra sobre o que se averba na matrícula é, por isso, nacional, e reinstaurar a averbação da reserva legal opera por alteração de lei federal, com efeito homogêneo em todos os Estados, sem depender de regulação local nem variar conforme a unidade federada.

O eixo ambiental é de competência partilhada. A proteção das florestas e do meio ambiente integra a competência concorrente do art. 24, VI, e a competência comum do art. 23, VI e VII, e o Cadastro Ambiental Rural assenta nesse eixo: instituído pelo Código Florestal como norma geral da União, é operado no âmbito do Sistema Nacional do Meio Ambiente, em regime de competência partilhada entre a União e os Estados. A cooperação que o art. 23, parágrafo único, reclamava recebeu disciplina apenas com a Lei Complementar 140, de 2011, depois de mais de duas décadas sem regulamentação. Carlos Sérgio Gurgel da Silva registra que a lei complementar referida no parágrafo único permaneceu cerca de vinte e três anos sem edição, lacuna que alimentou conflitos de competência, sobretudo no licenciamento ambiental [35].

O federalismo cooperativo fornece o canal para articular as duas bases. Paulo José Leite Farias mostra que a Lei Complementar 140/2011 racionaliza a atuação ambiental dos entes por uma cooperação cujo resultado supera a soma das atuações isoladas, e que a repartição vertical de competências tem na coordenação entre União, Estados, Distrito Federal e Municípios a sua condição de realização; o mesmo autor situa a subsidiariedade como critério de distribuição da tarefa administrativa, pela qual atua o ente mais próximo do problema e os demais o substituem de modo supletivo



quando lhe faltarem condições [21]. Os instrumentos que a lei complementar enumera, entre eles os convênios, os acordos de cooperação técnica, as comissões intergovernamentais e a delegação de atribuições, são as vias pelas quais a informação ambiental gerada na base do cadastro pode comunicar-se com o registro de imóveis [11].

A dispensa de averbação realocou a publicidade da reserva legal do eixo registral, uniforme e federal, para o eixo ambiental, cuja efetividade depende da capacidade administrativa de cada ente. Carlos Sérgio Gurgel da Silva observa que a operação do regime de competência comum esbarra na desigualdade dos órgãos ambientais, que a própria legislação reconhece ao definir como capacitado o órgão dotado de técnicos habilitados em número compatível com a demanda, e na dimensão continental do país, que torna heterogênea a administração ambiental do território [35]. Subordinar a oponibilidade do gravame a essa capacidade variável fragiliza o dever, ao passo que a base registral, regida por competência privativa da União, não transmite ao adquirente a variância da administração ambiental estadual.

Uma objeção de ordem federativa poderia ver na exigência de averbação uma intromissão na competência ambiental dos Estados ou um ônus à administração local. A objeção desconsidera a divisão de eixos da proposta. A regra sobre o ingresso do gravame na matrícula repousa na competência privativa da União para os registros públicos; o dever publicizado tem fonte na norma geral federal do Código Florestal; e a comunicação entre a base ambiental e o registro realiza-se pelos instrumentos de cooperação da Lei Complementar 140/2011. Cada eixo permanece no âmbito que a Constituição lhe reserva, porque a recomposição da averbação exerce a competência registral da União para dar oponibilidade a um dever de fonte federal e deixa intacta a competência ambiental dos demais entes [28]. A matrícula, uniforme e oponível, e o cadastro, cooperativo e georreferenciado, ocupam posições complementares na repartição federativa, e a integração das duas bases pela via cooperativa realiza a função



de governança que este artigo sustenta, condicionada, na operacionalização, ao uso dos instrumentos de cooperação e à redução da assimetria de capacidade entre os entes.

4. **Considerações finais**

Este artigo sustentou que a matrícula imobiliária funciona como instrumento de governança socioambiental da propriedade rural por oponibilidade. Após a delimitação metodológica, o percurso substantivo cumpriu três movimentos. O primeiro mostrou que os deveres socioambientais do imóvel rural são legais e gravam o domínio, e que a publicidade capaz de torná-los oponíveis está repartida entre o ESG, voluntário, e o CAR, administrativo e autodeclaratório, depois de a matrícula ter sido desobrigada de averbar a reserva legal. O segundo demonstrou que a técnica registral converte esses deveres em vínculos reais publicizados, dotados de oponibilidade e calculabilidade. O terceiro situou a proposta na repartição federativa de competências e mostrou que a recomposição da averbação exerce a competência privativa da União sobre os registros públicos sem invadir a competência ambiental partilhada, cabendo aos instrumentos de cooperação a comunicação entre o cadastro e o registro.

No plano dogmático, os deveres socioambientais qualificam-se como vínculos de finalidade averbáveis no fôlio real. A reserva legal, a área de preservação permanente e a servidão ambiental gravam o imóvel por força de lei, e a averbação lhes confere a publicidade que os projeta sobre terceiros e adquirentes. A governança socioambiental da propriedade rural é atributo da técnica registral, e o ESG opera como porta de entrada do tema, cuja consequência jurídica se realiza no dever legal publicizado.

No plano normativo, a proposta é a recomposição da publicidade registral dos deveres ambientais. Reinstaurar a averbação da reserva legal na matrícula, em coexistência com o CAR, e operar a integração das duas bases pela concentração registral e pela comunicação direta do órgão ambiental ao registro devolvem ao dever ambiental a oponibilidade que a dispensa havia subtraído. A inteligibilidade



georreferenciada do cadastro e a oponibilidade do registro deixam de competir e passam a compor uma única função de governança.

O artigo delimitou-se à dimensão jurídico-registral do problema e à sua moldura federativa. Tocou no custo da medida apenas para situar a posição do pequeno proprietário, e deixou para tratamento próprio a interoperabilidade técnica entre o cadastro ambiental e o registro de imóveis, requisito operacional de que depende a implementação da proposta.

A efetividade dos deveres socioambientais da propriedade rural depende de sua publicidade oponível. A matrícula imobiliária, articulada ao Cadastro Ambiental Rural, é o instrumento de governança capaz de assegurá-la, e a recomposição da averbação da reserva legal é a medida que reconcilia a proteção ambiental com a segurança jurídica do registro.

5. **Declaração de direitos**

O autor declara ser detentores dos direitos autorais da presente obra, que o artigo não foi publicado anteriormente e que não está sendo considerado por outra(o) Revista/Journal. Declara que as imagens e textos publicados são de responsabilidade do autor, e não possuem direitos autorais reservados a terceiros. Textos e/ou imagens de terceiros são devidamente citados ou devidamente autorizados com concessão de direitos para publicação quando necessário. Declara respeitar os direitos de terceiros e de Instituições públicas e privadas. Declara não cometer plágio ou autoplágio e não ter considerado/gerado conteúdos falsos e que a obra é original e de responsabilidade do autor.

6. **Referências**

1. ALFONSIN, Betânia de Moraes et al. Da função social à função econômica da terra: impactos da Lei nº 13.465/17 sobre as políticas de regularização fundiária e o direito à cidade no Brasil. *Revista de Direito da Cidade*, v. 11, n. 2, p. 168-193, 2019. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/37245>. Acesso em: 7 jun. 2026.



2. ÁVILA, Humberto. Segurança jurídica: entre permanência, mudança e realização no Direito Tributário. São Paulo: Malheiros, 2011.
3. BITTENCOURT, Guiomar Rocha Pereira Magalhães; TURATTI, Luciana. O registro de imóveis e a proteção ambiental no Brasil. *Revista de Geopolítica*, v. 17, n. 2, e1485, 2026. DOI: 10.56238/revgeov17n2-016. Disponível em: <https://doi.org/10.56238/revgeov17n2-016>. Acesso em: 7 jun. 2026.
4. BRASIL. [Constituição (1988)]. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República, 1988.
5. BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos. *Diário Oficial da União*: Brasília, 31 dez. 1973.
6. BRASIL. Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001. Altera dispositivos das Leis nº 4.947/1966, 5.868/1972, 6.015/1973, 6.739/1979 e 9.393/1996, e dá outras providências. *Diário Oficial da União*: Brasília, 29 ago. 2001.
7. BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. *Diário Oficial da União*: Brasília, 11 jan. 2002.
8. BRASIL. Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa. *Diário Oficial da União*: Brasília, 28 maio 2012.
9. BRASIL. Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015. *Diário Oficial da União*: Brasília, 20 jan. 2015.
10. BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana. *Diário Oficial da União*: Brasília, 11 jul. 2017.
11. BRASIL. Lei Complementar nº 140, de 8 de dezembro de 2011. Fixa normas para a cooperação entre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios nas ações administrativas decorrentes do exercício da competência comum. *Diário Oficial da União*: Brasília, 9 dez. 2011.



12. BRUCH, Tiago Bruno. O papel do Cadastro Ambiental Rural e do Registro Imobiliário para o acesso à informação ambiental. *Revista de Direito Agrário e Agroambiental*, v. 8, n. 1, p. 16-37, 2022. DOI: 10.26668/IndexLawJournals/2526-0081/2022.v8i1.8821. Disponível em: <https://doi.org/10.26668/IndexLawJournals/2526-0081/2022.v8i1.8821>. Acesso em: 7 jun. 2026.
13. CARNEIRO, Thiago de Miranda; SIQUEIRA JUNIOR, Edson Roberto. A dispensa de averbação da reserva legal no registro de imóveis: diminuição da proteção ambiental? *Revista de Direito Agrário e Agroambiental*, v. 2, n. 2, p. 1-18, 2016. DOI: 10.26668/IndexLawJournals/2526-0081/2016.v2i2.1243. Disponível em: <https://doi.org/10.26668/IndexLawJournals/2526-0081/2016.v2i2.1243>. Acesso em: 7 jun. 2026.
14. CAROLINO, Katia; ORMELESI, Vinicius Fernandes; VIEIRA, Ricardo Stanziola. A função socioambiental da propriedade: um estudo sobre a legislação implementada no município de São Paulo. *Revista Eletrônica Direito e Política*, v. 18, n. 2, p. 258-283, 2023. DOI: 10.14210/rdp.v18n2.p258-283. Disponível em: <https://doi.org/10.14210/rdp.v18n2.p258-283>. Acesso em: 7 jun. 2026.
15. CARVALHO, Afrânio de. *Registro de Imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei n. 6.015, de 1973*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977.
16. CENEVIVA, Walter. *Lei dos Registros Públicos comentada*. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.
17. CHAVES, Liane Amélia et al. Mudança do regime de proteção das Áreas de Preservação Permanente no Código Florestal de 2012. *Ambiente & Sociedade*, São Paulo, v. 26, 2023. DOI: 10.1590/1809-4422asoc20190211r2vu2023L1OA. Disponível em: <https://doi.org/10.1590/1809-4422asoc20190211r2vu2023L1OA>. Acesso em: 7 jun. 2026.



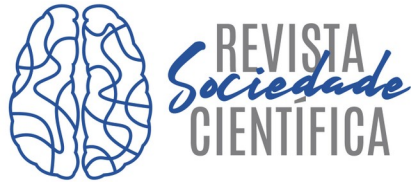
18. CORTIANO JUNIOR, Eroulths. O discurso jurídico da propriedade e suas rupturas. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.
19. ELKINGTON, John. Cannibals with forks: the triple bottom line of 21st century business. Oxford: Capstone, 1997.
20. FARIA, Bianca Castellar; LACERDA, Naurican Ludovico. A necessidade de preservação de dados ambientais relevantes por meio da publicidade registral imobiliária. Atuação: Revista Jurídica do Ministério Público Catarinense, v. 17, n. 36, p. 186-203, 2022. Disponível em: <https://seer.mpsc.mp.br/index.php/atuacao/article/view/194>. Acesso em: 7 jun. 2026.
21. FARIAS, Paulo José Leite. Competência comum e o federalismo cooperativo na subsidiariedade do licenciamento ambiental: avanços da Lei Complementar nº 140/2012 [sic] na proteção do meio ambiente. Revista de Informação Legislativa, Brasília, a. 51, n. 203, p. 39-51, jul./set. 2014. Disponível em: https://www12.senado.leg.br/ril/edicoes/51/203/ril_v51_n203_p39. Acesso em: 7 jun. 2026.
22. GRAU, Eros Roberto. A ordem econômica na Constituição de 1988. 14. ed. São Paulo: Malheiros, 2010.
23. GUIMARÃES, Roberto Elito dos Reis. Georreferenciamento de imóveis rurais: aspectos legais, sociais e econômicos. Publicações da Escola Superior da AGU, n. 8, p. 167-188, 2011. Disponível em: <https://revistaagu.agu.gov.br/index.php/EAGU/article/view/1756>. Acesso em: 7 jun. 2026.
24. IRIGARAY, Hélio Arthur Reis; STOCKER, Fabricio. ESG: novo conceito para velhos problemas. Cadernos EBAPE.BR, v. 20, n. 4, p. 1-4, 2022. Disponível em: <https://periodicos.fgv.br/cadernosebape/article/view/86096>. Acesso em: 7 jun. 2026.



25. LIMA, Fabrício Wantoil; FERREIRA, Rildo Mourão. Novo Código Florestal: desobrigação quanto à averbação da reserva legal na matrícula do imóvel. *Revista Jurídica*, v. 1, n. 50, p. 343-373, 2018. DOI: 10.26668/revistajur.2316-753X.v1i50.2554. Disponível em: <https://doi.org/10.26668/revistajur.2316-753X.v1i50.2554>. Acesso em: 7 jun. 2026.
26. MARCON, Gabriela Almeida. Publicidade registral para proteção ambiental: averbação da reserva legal na matrícula imobiliária e o novo Código Florestal. *Revista da AGU*, v. 16, n. 2, p. 201-218, 2017. Disponível em: <https://revistaagu.agu.gov.br/index.php/AGU/article/view/808>. Acesso em: 7 jun. 2026.
27. MARÉS, Carlos Frederico. *A função social da terra*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 2003.
28. MESQUITA, Marcel Brugnera. O federalismo brasileiro e a repartição de competências em matéria ambiental. *Boletim Científico ESMPU*, Brasília, a. 9, n. 32/33, p. 177-197, jan./dez. 2010. Disponível em: <https://escola.mpu.mp.br/publicacoes/boletim-cientifico/edicoes-do-boletim/boletim-cientifico-n-32-33-janeiro-dezembro-2010/o-federalismo-brasileiro-e-a-reparticao-de-competencias-em-materia-ambiental>. Acesso em: 7 jun. 2026.
29. MOTA, Mauricio. A função socioambiental da propriedade: a compensação ambiental como decorrência do princípio do usuário-pagador. *Revista de Direito da Cidade*, v. 7, n. 2, p. 776-803, 2015. DOI: 10.12957/rdc.2015.16950. Disponível em: <https://doi.org/10.12957/rdc.2015.16950>. Acesso em: 7 jun. 2026.
30. MUNDIM, Cristiano Pacheco de Deus. Cadastro Ambiental Rural: originalidade, inovação ou mera burocracia. *Revista de Direito Agrário e Agroambiental*, v. 2, n. 1, p. 152-167, 2016. Disponível em: <https://indexlaw.org/index.php/rdaa/article/view/583>. Acesso em: 7 jun. 2026.



31. NOGUEIRA, Carolina Queiroga. A aplicação de *soft law* no direito internacional: a adoção de parâmetros voluntários no direito ambiental e em ESG. *Revista de Direito Internacional e Globalização Econômica*, v. 9, n. 9, p. 50-64, 2022. DOI: 10.23925/2526-6284/2022.v9n9.58668. Disponível em: <https://doi.org/10.23925/2526-6284/2022.v9n9.58668>. Acesso em: 7 jun. 2026.
32. PIRES NETO, Ari Álvares. Imóveis rurais, georreferenciamento e retificação consensual. *Revista da Faculdade de Direito da UFMG*, v. 47, p. 121-142, 2005. Disponível em: <https://revista.direito.ufmg.br/index.php/revista/article/view/224>. Acesso em: 7 jun. 2026.
33. PORTO, Antônio José Maristrello; SANTOS, Laura Meneghel dos. Cotas da Reserva Ambiental: uma interpretação da análise econômica do direito. *Revista Estudos Institucionais*, v. 3, n. 2, p. 922-948, 2018. DOI: 10.21783/rei.v3i2.228. Disponível em: <https://doi.org/10.21783/rei.v3i2.228>. Acesso em: 7 jun. 2026.
34. SARLET, Ingo Wolfgang. *A eficácia dos direitos fundamentais: uma teoria geral dos direitos fundamentais na perspectiva constitucional*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2012.
35. SILVA, Carlos Sérgio Gurgel da. Federalismo cooperativo ambiental no Brasil: breves notas sobre a Lei Complementar 140/2011. *Revista do Instituto do Direito Brasileiro (RIDB)*, Lisboa, a. 2, n. 9, p. 10329-10355, 2013. Disponível em: https://www.cidp.pt/revistas/ridb/2013/09/2013_09_10329_10355.pdf. Acesso em: 7 jun. 2026.
36. SOUZA, José Fernando Vidal de; MEZZARROBA, Orides. Conhecer para não se iludir: (re)leitura dos fundamentos do ESG. *Conpedi Law Review*, v. 8, n. 1, p. 249-273, jul./dez. 2022. DOI: 10.26668/2448-3931_conpedilawreview/2022.v8i1.9061. Disponível em: https://doi.org/10.26668/2448-3931_conpedilawreview/2022.v8i1.9061. Acesso em: 7 jun. 2026.



37. TEIXEIRA, Alessandra Vanessa; PILAU SOBRINHO, Liton Lanes; REATO, Talissa Truccolo. Sustainability and ESG: sustainable consumption in the neoliberal scenario. *Veredas do Direito*, Belo Horizonte, v. 21, e212633, 2024. DOI: 10.18623/rvd.v21.2633. Disponível em: <https://doi.org/10.18623/rvd.v21.2633>. Acesso em: 7 jun. 2026.
38. TYBUSCH, Francielle Benini Agne; BERTONCELLI, Mariana dos Santos. O Cadastro Ambiental Rural como instrumento de regularização dos imóveis rurais. *Revista da Faculdade de Direito da UFG*, v. 46, n. 3, e51652, 2022. DOI: 10.5216/rfd.v46.51652. Disponível em: <https://doi.org/10.5216/rfd.v46.51652>. Acesso em: 7 jun. 2026.
39. ULKOWSKI, Fabio Pagliosa; JULIÃO, Rui Pedro de Souza Pereira Monteiro. Lei nº 10.267/01: proposta de alteração. *Revista da Faculdade de Direito da UFG*, v. 47, n. 2, e69375, 2023. DOI: 10.5216/rfd.v47.69375. Disponível em: <https://doi.org/10.5216/rfd.v47.69375>. Acesso em: 7 jun. 2026.