



Decisão Nº 1452/2022 - PJPI/CGJ/VICECGJ/GABVICOR

## DECISÃO

Ementa: CONSULTA. REGISTRO DE IMÓVEIS. INSCRIÇÃO DE IMÓVEL RURAL NO CAR AVERBAÇÃO DO NÚMERO DE INSCRIÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. ANÁLISE DA REGULARIDADE DA RESERVA LEGAL. NÃO CABIMENTO. MATÉRIA AFERÍVEL APENAS EM EM PEDIDO DE AVERBAÇÃO DA PRÓPRIA RESERVA LEGAL (LEI 6.015/73, ART. 167, II, 22).

### I - RELATÓRIO

Trata-se de **CONSULTA** formulada pelo responsável interino pela **SERVENTIA EXTRAJUDICIAL DO OFÍCIO ÚNICO DE REGENERAÇÃO** e direcionada Juízo Corregedor Permanente da mesma comarca (2043489).

Em síntese, questiona-se acerca da possibilidade da averbação do Cadastro Ambiental Rural CAR na matrícula do imóvel rural, com status “em análise”.

Para tanto, relata que:

i) visando à regularização de imóveis rurais situados na circunscrição da serventia, exige *"averbação da reserva legal" ou em sua substituição a averbação do Cadastro Ambiental Rural CAR, cuja área de reserva deve estar efetivamente constituída neste cadastro CAR"*;

ii) *"os clientes apresentam o 'CAR', cuja consulta via internet tem a 'situação do cadastro' indicado como 'ATIVO', porém ao analisar o cadastro em detalhes verificamos também que o 'status do cadastro' consta como 'EM ANÁLISE'"*;

iii) *"já ocorreu de qualificarmos alguns CARs com a situação 'ATIVO', status 'EM ANÁLISE', cuja área de reserva ambiental sequer estava declarada no cadastro, e fizemos a devida devolutiva."*

iv) defere a entrada do CAR quando consta o status "ativo" e "analisado", o que indica que a reserva foi *"devidamente protocolada no CAR"*;

v) *"os clientes contra argumentam que diversas Serventias Extrajudiciais do Estado do Piauí, tem aceitado o CAR com situação 'ATIVO' e status 'EM ANÁLISE'."*

vi) segundo a Lei nº 12.651/12, *"o art. 18, §4º desobriga a averbação da reserva legal no registro de imóveis quando esta estiver registrada no CAR, já o art. 45 em seu §3º obriga a averbação no registro de imóveis o seu vínculo no CAR"*.

Ao final, formulou os seguintes quesitos:

- O título do CAR apresentado para averbação na matrícula do imóvel rural, deve ser qualificado e aprovada sua entrada no fôlio real, somente quando constar sua situação como “ATIVO” e o seu status como “ANALISADO”?
- O CAR com situação “ATIVO” e status “EM ANÁLISE”, **constando a área da reserva legal discriminada**, pode ser averbado na matrícula do imóvel rural?
- O CAR com situação “ATIVO” e status “EM ANÁLISE”, **não constando a área da reserva legal discriminada**, pode ser averbado na matrícula do imóvel rural?

d. Na qualificação do título CAR para entrada no fôlio real o registrador é responsável pela reserva legal estar devidamente consumada e sem pendências, ou a responsabilidade é do Órgão Ambiental que administra o CAR?

e. A responsabilidade do registrador de imóveis se limita tão somente receber o título de inscrição e averbar seu número na matrícula sem verificar se o número do CAR está na situação ATIVO, pouco importando a situação da reserva legal estar regular ou não, devendo ainda ignorar seu STATUS DE ANÁLISE?

f. Como visto, a situação "ATIVO" do CAR pode mudar e até ser cancelada com o decorrer do tempo caso a regularidade da reserva seja infringida, nesta situação, mesmo que tenha à época da entrada no fôlio real, o CAR sido devidamente qualificado com a situação ATIVO e seu status como ANALISADO, como fica a responsabilidade do registrador de imóveis?

g. Por fim quais os critérios objetivos e quais as condições devem ser verificados na qualificação do CAR, para dar entrada no fôlio real com a devida segurança jurídica, uma vez que os manuais do CAR, o código de normas do serviço extrajudicial deste Estado e as legislações são omissas sobre os critérios da qualificação desse título?

Em seguida, o Juízo Corregedor Permanente proferiu o Despacho Nº 69521/2020 - PJPI/COM/REG/JUICORREG (2055677), determinando a remessa dos autos para julgamento por esta Vice-Corregedoria *"considerando a natureza consultiva dos questionamentos, com enorme espectro de abstração e generalidade, bem como o risco de orientações conflitantes."*

É o que havia a relatar.

## II - FUNDAMENTAÇÃO

### II.1 - Natureza do procedimento e competência desta Vice-Corregedoria

Preliminarmente, importa esclarecer que o presente procedimento, não obstante ter sido iniciado sob a denominação de "suscitação de dúvida", consiste, na verdade, em uma consulta. Com efeito, não se fazem presentes os requisitos de existência do procedimento de suscitação de dúvida, quais sejam: a prenotação de um título (art. 188, LRP), a emissão de nota devolutiva e a manifestação de inconformismo do apresentante (art. 198, LRP) referentes a um caso concreto na serventia extrajudicial. Ao revés, estão presentes todos os requisitos configuradores da consulta, assim fixados no Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Piauí (Provimento nº 17/2013 da CGJ/PI):

Art. 26-A. Os notários e registradores podem formular consultas em **caráter genérico e abstrato** aos Juízes Corregedores Permanentes e à Vice Corregedoria Geral da Justiça sobre os serviços notariais e registrais, bem como sobre cobranças de emolumentos.

§ 1º A consulta será **dirigida à Vice Corregedoria Geral de Justiça quando demonstrada a relevância jurídica, social ou econômica da matéria ou quando demonstrada a necessidade de padronização de entendimentos divergentes** em serventias cuja circunscrição abranja a atuação de mais de um Juiz Corregedor Permanente.

Diante do exposto, conheço do presente feito como consulta e, reconhecendo a relevância jurídica da matéria e a necessidade de padronização de entendimentos divergentes entre as serventias de registros de imóveis do Piauí, verifico que esta Vice-Corregedoria é competente para seu julgamento.

### II.2 - Mérito

Situado o problema, mostra-se imprescindível distinguir os institutos jurídicos da Reserva Legal e do Cadastro Ambiental Rural - CAR.

A **Reserva Legal** é instituto há décadas presente no direito brasileiro e, atualmente, é assim definida pela Lei nº 12.651/12 (Código Florestal):

Art. 3º Para os efeitos desta Lei, entende-se por:

III - Reserva Legal: área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, delimitada nos termos do art. 12, com a função de assegurar o uso econômico de modo sustentável dos recursos naturais do imóvel rural, auxiliar a conservação e a reabilitação dos processos ecológicos e promover a conservação da biodiversidade, bem como o abrigo e a proteção de fauna silvestre e da flora nativa;

E segundo a Lei nº 6.016/73 (Lei de Registros Públicos), a Reserva Legal é passível de averbação na matrícula do imóvel (art. 167, II, 22).

Com advento do vigente Código Florestal, em 2012, foi instituído o **Cadastro Ambiental Rural - CAR**, "*com a finalidade de integrar as informações ambientais das propriedades e posses rurais, compondo base de dados para controle, monitoramento, planejamento ambiental e econômico e combate ao desmatamento*" (art. 29, *caput*).

Nos termos da referida lei, constata-se, dentre outros elementos, que o CAR:

*i)* obrigatório para todos os imóveis rurais (art. 29, *caput*);

*ii)* reúne (integra) diversas informações ambientais, inclusive, "*caso existente, também da localização da Reserva Legal*" (art. 29, § 1º, III);

*iii)* o proprietário/possuidor requer a **inscrição** do imóvel rural no CAR preferencialmente no órgão ambiental municipal/estadual (art. 29, § 1º);

*iv)* para **inscrição** no CAR, o órgão ambiental exige que requerente identifique o imóvel **informando** a localização da Reserva Legal, exceto se o perímetro e a localização já constem da averbação da Reserva Legal na matrícula do imóvel (art. 29, § 1º, III c/c art. 30).

Portanto, conclui-se que a **inscrição do imóvel rural** no CAR é ato declaratório praticado unilateralmente pelo proprietário/possuidor e diz respeito à mera entrada das informações por ele prestadas ao órgão ambiental municipal/estadual, sendo uma dessas informações a localização da Reserva Legal. A inscrição corresponde, pois, ao simples protocolo do pedido de registro, não significando o seu deferimento. Isso é confirmado pelas informações constantes do próprio sítio eletrônico do CAR, segundo o qual a inscrição no CAR significa "*o sucesso no envio do arquivo de extensão .car*".

Especificamente quanto ao tema da **Reserva Legal no âmbito do CAR**, consta da Lei nº 12.651/12 que:

*i)* a **inscrição** da Reserva Legal no CAR será feita mediante a apresentação de planta e memorial descritivo (art. 18, § 1º);

*ii)* após a inclusão (**inscrição**) do imóvel no CAR, o órgão ambiental deverá analisar e, se atendidas as normas vigentes, **aprovar** a localização da Reserva Legal informada, realizando o seu **registro** (art. 14, § 1º c/c art. 18, *caput*);

*iii)* o **registro** da Reserva Legal no CAR desobriga - mas não impede - a averbação no Cartório de Registro de Imóveis (art. 18, § 4º).

Sendo assim, pode-se afirmar que o **registro da Reserva Legal do imóvel** no CAR é ato decisório praticado pelo órgão ambiental e diz respeito à aprovação das informações prestadas, no ato da **inscrição**, pelo proprietário/possuidor do imóvel quanto à localização da Reserva Legal no imóvel rural em questão.

Nesse cenário, atualmente é **facultado** ao interessado averbar a Reserva Legal na matrícula do imóvel (LRP, art. 167, II, 22) ou requerer o registro da Reserva Legal no CAR (Lei nº 12.651/2012, art. 18, § 4º). Sendo assim, somente o registro da Reserva Legal no CAR desobriga a averbação no Cartório de Registro de Imóveis.

No mais, importa esclarecer que o art. 45, § 3º, do Código Florestal, invocado na consulta, não diz respeito ao Cadastro Ambiental Rural - CAR e sim à Cota de Reserva Ambiental - CRA, não influenciando, portanto, no deslinde da questão ora analisada.

Dito isso, é forçoso concluir que é a **inscrição** no CAR (e **não o registro** da Reserva Legal) o que está sujeito ao status "ativo", "pendente", "suspense" ou "cancelado", vide informações constantes do sítio eletrônico do CAR. Desse modo, **somente os status "suspense"**

**e "cancelado" podem impedir a averbação, na matrícula do imóvel rural, da sua inscrição no CAR, visto que, em tais situações, tal inscrição não produz efeitos.**

Fixadas tais premissas, importa destacar que, em que pese a Lei de Registro Públicos prever a averbação da Reserva Legal na matrícula do imóvel (vide art. 167, II, 22), é sabido que a mesma lei assim dispõe:

Art. 246. Além dos casos expressamente indicados no inciso II do **caput** do art. 167, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro ou repercutam nos direitos relativos ao imóvel. ([Redação dada Pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021](#)).

Em outros termos, o rol de títulos passíveis de averbação (fixado no art. 167, II) não é exaustivo, de modo que outras informações pertinentes ao imóvel, ainda que ali não mencionadas, também podem ser averbadas no fôlio real.

Sendo assim, o recibo de **inscrição** do imóvel rural no CAR, por ser **dado que permite acessar informações diversas sobre a situação do bem perante órgãos ambientais**, é indiscutivelmente passível de averbação, independentemente da reserva legal já estar ou não averbada na matrícula no imóvel ou de já possuir ou não registro (aprovação) no próprio CAR. Isso, porque, conforme já explanado, a mera inscrição do imóvel rural no CAR não se confunde com o registro da respectiva Reserva Legal em tal cadastro administrativo.

É imperioso afirmar, contudo, que **a averbação, na matrícula do imóvel, da inscrição do imóvel rural no CAR não implica em atestado de regularidade ambiental do imóvel**, sobretudo quanto à Reserva Legal, uma vez que esta, conforme já demonstrado, requer a posterior aprovação do órgão ambiental. Desse modo, uma vez averbada na matrícula o número de inscrição do imóvel rural no CAR, **tal dado servirá de fonte para consulta, por parte do registrador ou de qualquer interessado, da regularidade (ou não) do imóvel junto ao órgão ambiental, inclusive quanto à Reserva Legal.**

### III - DISPOSITIVO

Diante do exposto, conheço da consulta e respondo-a nos seguintes termos:

**Quesito 1:** O título do CAR apresentado para averbação na matrícula do imóvel rural, deve ser qualificado e aprovada sua entrada no fôlio real, somente quando constar sua situação como “ATIVO” e o seu status como “ANALISADO”?

**Resposta:** Não. A averbação do número de inscrição do imóvel rural no CAR é possível ainda que as informações prestadas pelo proprietário/possuidor no ato da inscrição ainda não tenham sido analisadas pelo órgão ambiental.

**Quesito 2:** O CAR com situação “ATIVO” e status “EM ANÁLISE”, **constando a área da reserva legal discriminada**, pode ser averbado na matrícula do imóvel rural?

**Resposta:** Sim. A averbação do número de inscrição do imóvel rural no CAR independe da análise, pelo oficial de registro de imóveis, da situação da Reserva Legal, que é passível de averbação autônoma na matrícula do imóvel (LRP, art. 167, II, 22) ou de registro no próprio CAR (Lei nº 12.651/2012, art. 18, § 4º) após aprovação pelo órgão ambiental.

**Quesito 3:** O CAR com situação “ATIVO” e status “EM ANÁLISE”, **não constando a área da reserva legal discriminada**, pode ser averbado na matrícula do imóvel rural?

**Resposta:** Sim. A averbação do número de inscrição do imóvel rural no CAR independe da análise, pelo oficial de registro de imóveis, da situação da Reserva Legal, que é passível de averbação

autônoma na matrícula do imóvel (LRP, art. 167, II, 22) ou de registro no próprio CAR (Lei nº 12.651/2012, art. 18, § 4º) após aprovação pelo órgão ambiental.

**Quesito 4:** Na qualificação do título CAR para entrada no fôlio real o registrador é responsável pela reserva legal estar devidamente consumada e sem pendências, ou a responsabilidade é do Órgão Ambiental que administra o CAR?

**Resposta:** Ao qualificar o recibo de inscrição no CAR para fins de averbação do seu número, não compete ao oficial de registro de imóveis a análise da situação da Reserva Legal, sendo essa uma atribuição do órgão ambiental.

**Quesito 5:** A responsabilidade do registrador de imóveis se limita tão somente receber o título de inscrição e averbar seu número na matrícula sem verificar se o número do CAR está na situação ATIVO, pouco importando a situação da reserva legal estar regular ou não, devendo ainda ignorar seu STATUS DE ANÁLISE?

**Resposta:** Ao qualificar o recibo de inscrição do imóvel rural no CAR, compete ao oficial de registro de imóveis analisar o seu status, que permitirá qualificação positiva quando estiver "ativo" ou "pendente" e deverá ser qualificado negativamente quando estiver "suspense" ou "cancelado". Em caso de qualificação positiva, a averbação consistirá unicamente no número de inscrição do imóvel rural no CAR, não competindo ao oficial de registro de imóveis, no mesmo ato, a análise da situação da Reserva Legal, salvo quando requerida a averbação da Reserva Legal na matrícula do imóvel (LRP, art.167, II, 22).

**Quesito 6:** Como visto, a situação "ATIVO" do CAR pode mudar e até ser cancelada com o decorrer do tempo caso a regularidade da reserva seja infringida, nesta situação, mesmo que tenha à época da entrada no fôlio real, o CAR sido devidamente qualificado com a situação ATIVO e seu status como ANALISADO, como fica a responsabilidade do registrador de imóveis?

**Resposta:** A posterior alteração do status da inscrição no CAR, cujo número tenha sido averbado na matrícula do imóvel anteriormente, por óbvio, é fato que foge ao controle do oficial de registro de imóveis, não sendo, por si só, fundamento para sua responsabilização, pois este deve se ater aos dados constantes no momento da realização do ato registral.

**Quesito 7:** Por fim quais os critérios objetivos e quais as condições devem ser verificados na qualificação do CAR, para dar entrada no fôlio real com a devida segurança jurídica, uma vez que os manuais do CAR, o código de normas do serviço extrajudicial deste Estado e as legislações são omissas sobre os critérios da qualificação desse título?

**Resposta:** Sem prejuízo das demais regras e princípios de direito registral, o recibo de inscrição do imóvel rural no CAR é passível de qualificação positiva para averbação do respectivo número desde que o status, no momento da prenotação, não se encontre "suspense" ou "cancelado", conforme mencionado alhures.

Por fim, considerando que a presente decisão tem considerável relevância jurídica, bem como visa a padronizar entendimentos divergentes verificados nas serventias extrajudiciais do Estado do Piauí, **atribuo-lhe caráter normativo e geral**, nos termos do art. 26-C do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Piauí (Provimento nº 17/2013 da CGJ/PI).

Cientifique-se, mediante encaminhamento desta decisão, a Serventia Extrajudicial do Ofício Único de Regeneração.

Determino o encaminhamento da presente decisão, de forma circular, para todas as serventias extrajudiciais com atribuição de Registro de Imóveis do Piauí para ciência.

Teresina-PI, data registrada no sistema.

**Des. JOAQUIM DIAS DE SANTANA FILHO**  
**Vice-Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Piauí**

---



Documento assinado eletronicamente por **Joaquim Dias de Santana Filho, Vice-Corregedor**, em 08/02/2022, às 11:53, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

---



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.tjpi.jus.br/verificar.php> informando o código verificador **3016858** e o código CRC **D5B620C4**.

---