

UNIVERSIDADE DO VALE DO ITAJAÍ – UNIVALI

VICE-REITORIA DE PESQUISA, PÓS-GRADUAÇÃO E INOVAÇÃO

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO STRICTO SENSU EM CIÊNCIA JURÍDICA – PPCJ

CURSO DE MESTRADO EM CIÊNCIA JURÍDICA – CMCJ

ÁREA DE CONCENTRAÇÃO: FUNDAMENTOS DO DIREITO POSITIVO

LINHA DE PESQUISA: DIREITO AMBIENTAL, TRANSNACIONALIDADE E SUSTENTABILIDADE

PROJETO DE PESQUISA: DIREITO AMBIENTAL, TRANSNACIONALIDADE E SUSTENTABILIDADE

DUPLA TITULAÇÃO: MÁSTER EM DERECHO AMBIENTAL Y DE LA SOSTENIBILIDAD – MADAS – UNIVERSIDAD DE ALICANTE

ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA SUSTENTÁVEL E EFICIENTE VIA PUBLICIDADE REGISTRAL

GUILHERME MATTEI BORSOI

ITAJAÍ-SC, OUTUBRO 2023

UNIVERSIDADE DO VALE DO ITAJAÍ – UNIVALI

VICE-REITORIA DE PESQUISA, PÓS-GRADUAÇÃO E INOVAÇÃO

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO STRICTO SENSU EM CIÊNCIA JURÍDICA – PPCJ

CURSO DE MESTRADO EM CIÊNCIA JURÍDICA – CMCJ

ÁREA DE CONCENTRAÇÃO: FUNDAMENTOS DO DIREITO POSITIVO

LINHA DE PESQUISA: DIREITO AMBIENTAL, TRANSNACIONALIDADE E SUSTENTABILIDADE

PROJETO DE PESQUISA: DIREITO AMBIENTAL, TRANSNACIONALIDADE E SUSTENTABILIDADE

DUPLA TITULAÇÃO: MÁSTER EM DERECHO AMBIENTAL Y DE LA SOSTENIBILIDAD – MADAS – UNIVERSIDAD DE ALICANTE

ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA SUSTENTÁVEL E EFICIENTE VIA PUBLICIDADE REGISTRAL

GUILHERME MATTEI BORSOI

Dissertação submetida ao Curso de Mestrado em Ciência Jurídica da Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI, como requisito parcial à obtenção do título de Mestre em Ciência Jurídica.

Orientador (a): Professor (a) Doutor(a) Zenildo Bodnar

Coorientador (a): Professor (a) Doutor(a) Germán Valencia Martín

Itajaí-SC, outubro 2023

AGRADECIMENTOS

Inicialmente, agradeço aos companheiros de mestrado e de magistratura, Luís Paulo e Rafael, pelo companheirismo na jornada, jornada esta também trilhada pelo irmão que a vida me trouxe, Emerson.

Aos familiares e amigos, pelo apoio.

Ao Professor Orientador Doutor Zenildo Bodnar, pelo apoio à pesquisa, pelo fino trato e pela infindável esperança de que o resultado seria proveitoso.

Ao Professor Orientador Doutor Germán Valencia Martín, pela recepção na Universidade de Alicante, que foi além da instrução, abrindo às portas ao Direito Espanhol.

À equipe de gabinete, pelo suporte necessário para cumular as atividades.

Ao Tribunal de Justiça pelo incentivo à pesquisa e evolução acadêmica que, por certo, influem positivamente na prestação jurisdicional.

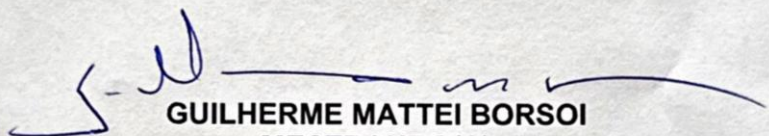
DEDICATÓRIA

Às minhas Marias, das Graças e Augusta.

TERMO DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE

Declaro, para todos os fins de direito, que assumo total responsabilidade pelo aporte ideológico conferido ao presente trabalho, isentando a Universidade do Vale do Itajaí, a Coordenação do Curso de Mestrado em Ciência Jurídica, a Banca Examinadora e o Orientador de toda e qualquer responsabilidade acerca do mesmo.

ITAJAÍ-SC, OUTUBRO DE 2023



GUILHERME MATTEI BORSOI
MESTRANDO(A)

PÁGINA DE APROVAÇÃO

MESTRADO

Conforme Ata da Banca de Defesa de Mestrado, arquivada na Secretaria do Programa de Pós-Graduação *Stricto Sensu* em Ciência Jurídica PPCJ/UNIVALI, em 14/12/2023, às onze horas (horário de Brasília) e quinze horas (horário de Alicante), o mestrando Guilherme Mattei Borsoi fez a apresentação e defesa da Dissertação, sob o título “ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA SUSTENTÁVEL E EFICIENTE VIA PUBLICIDADE REGISTRAL”.

A Banca Examinadora foi composta pelos seguintes professores: Doutor Zenildo Bodnar (UNIVALI), como presidente e orientador, Doutor Germán Valencia Martin (UA), como coorientador, Doutor Marcelo Buzaglo Dantas (UNIVALI), como membro e Doutor Márcio Ricardo Staffen (UNIVALI), como membro suplente. Conforme consta em Ata, após a avaliação dos membros da Banca, a Dissertação foi aprovada.

Por ser verdade, firmo a presente.

Itajaí (SC), 14 de dezembro de 2023.



PROF. DR. PAULO MÁRCIO DA CRUZ
Coordenador/PPCJ/UNIVALI

ROL DE ABREVIATURAS E SIGLAS

CC/2002	Código Civil de 2002
CEE	Concelho das Comunidades Europeias
CNCGJ-SC	Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça de Santa Catarina
CPC/2015	Código de Processo Civil de 2015
CRFB/1988	Constituição da República Federativa do Brasil de 1988
LC	Lei de Concessões
LPA	Lei do Processo Administrativo
LPS	Lei de Parcelamento do Solo
LRP	Lei de Registros Públicos
MP	Ministério Público
RE	Recurso Extraordinário
REsp	Recurso Especial
RI	Registro de Imóveis
RIO/92	Declaração do Rio de Janeiro sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento/1992
STF	Supremo Tribunal Federal
STJ	Superior Tribunal de Justiça
TJSC	Tribunal de Justiça de Santa Catarina

ROL DE CATEGORIAS

Função administrativa: “atividade teleológica assumida pelo sujeito ativo como um encargo, consistente no resguardo de interesses e bens de terceiros, qualificada pelo dever jurídico de prestar contas¹”.

Informação ambiental: “qualquer informação disponível sob forma escrita, visual, oral ou de base de dados relativa ao estado das águas, do ar, do solo, da fauna, da flora, dos terrenos e dos espaços naturais, às actividades (incluindo as que provocam perturbações, tais como os ruídos) ou medidas que os afectem ou possam afectar negativamente e às actividades ou medidas destinadas a protegê-los, incluindo medidas administrativas e programas de gestão ambiental²”.

Princípio da eficiência: “princípio que exige que a atividade administrativa seja exercida com presteza e perfeição, corresponde ao dever de boa administração³”.

Publicidade registral: “assentos tecnicamente organizados destinados a promover o conhecimento, por qualquer interessado, da situação jurídica dos bens imóveis, cujo efeito, no mínimo, é a presunção inatacável de conhecimento⁴”.

Sustentabilidade: “Trata-se do princípio constitucional que determina, com eficácia direta e imediata, a responsabilidade do Estado e da sociedade pela concretização solidária do desenvolvimento material e imaterial, socialmente inclusivo, durável e equânime, ambientalmente limpo, inovador, ético e eficiente, no intuito de assegurar, preferencialmente de modo preventivo e precavido, no presente e no futuro, o direito ao bem-estar⁵”.

¹ MODESTO, Paulo. Função administrativa. *In: Revista do Serviço Público*, vol. 46, n. 2-3, p. 95-119, 2015. Disponível em: <https://revista.enap.gov.br/index.php/RSP/article/view/719>. Acesso em: 02 out. 2023, p. 109-110.

² UNIÃO EUROPEIA. **Directiva 90/313/CEE do Conselho, de 7 de junho de 1990**. Relativa à liberdade de acesso à informação em matéria de ambiente. Disponível em: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=CELEX%3A31990L0313>. Acesso em: 22 out. 2023.

³ CARLIN, Volnei Ivo. **Manual de direito administrativo**: doutrina e jurisprudência. 4. ed., Florianópolis: Conceito Editorial, 2007, p. 73.

⁴ OLIVEIRA, Marcelo Salaroli de. **Institucionalização da publicidade registral imobiliária no ordenamento jurídico brasileiro**. 2006. 215 fls. Dissertação (Mestrado em Direito) – Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”, Franca, 2006. Disponível em: <https://repositorio.unesp.br/server/api/core/bitstreams/81fb3444-fa3e-4f60-aa8d-72f7a426d59e/content>. Acesso em: 29 mai. 2023, p. 22.

⁵ FREITAS, Juarez. **Sustentabilidade**: direito ao futuro. 4.^a ed. Belo Horizonte: Fórum, 2019. pág. 45.

SUMÁRIO

RESUMO	10
RESUMEN	11
INTRODUÇÃO	12
CAPÍTULO 1 – SUSTENTABILIDADE E ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA	17
1.1 SUSTENTABILIDADE: CONCEITO, CONTEXTUALIZAÇÃO E INTRODUÇÃO ÀS DIMENSÕES.....	17
1.2 PRINCÍPIOS DE DIREITO AMBIENTAL, INTERAÇÃO COM A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA E ATUAÇÃO SUSTENTÁVEL	31
1.3 SUSTENTABILIDADE E PRINCÍPIOS AMBIENTAIS: NORMATIZAÇÃO ESPANHOLA E REALIDADE BRASILEIRA	36
CAPÍTULO 2 – PUBLICIDADE REGISTRAL IMOBILIÁRIA, VIÉS PÚBLICO DA PROPRIEDADE PRIVADA E FUNÇÃO ADMINISTRATIVA	40
2.1 CARÁTER PÚBLICO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA PRIVADA - A SUSTENTABILIDADE COMO LEGITIMADORA.....	40
2.2 PUBLICIDADE REGISTRAL ESPANHOLA, PANORAMA HISTÓRICO E ATUAL	45
2.3 CONEXÕES SUSTENTÁVEIS ENTRE PUBLICIDADE REGISTRAL E ATUAÇÃO ADMINISTRATIVA – BRASIL E ESPANHA.	47
2.4 SUPREMACIA DO INTERESSE COLETIVO E FUNÇÃO SOCIAL COMO JUSTIFICANTES DA PUBLICIDADE REGISTRAL DOS ATOS ADMINISTRATIVOS NA BUSCA PELA SUSTENTABILIDADE	54
2.5 PRINCÍPIOS REGISTRAIS COMO FORÇA ATRATIVA DOS ATOS DA ADMINISTRAÇÃO À PUBLICIDADE REGISTRAL	57
2.6 REGISTRO IMOBILIÁRIO - CONCENTRAÇÃO NA MATRÍCULA COMO VETOR DE SUSTENTABILIDADE	65
CAPÍTULO 3 – ATUAÇÃO ADMINISTRATIVA SUSTENTÁVEL – PUBLICIDADE REGISTRAL COMO INSTRUMENTO DE EFICIÊNCIA NO EXERCÍCIO DA FUNÇÃO ADMINISTRATIVA	71
3.1 PUBLICIDADE REGISTRAL COMO CONCRETIZADORA DA	

SUSTENTABILIDADE	71
3.2 REGISTRO DE IMÓVEIS COMO INSTRUMENTO DE SUSTENTABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA	76
3.3 PUBLICIZAÇÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS COMO FATOR DE SUSTENTABILIDADE	80
3.4 ATUAÇÃO REGISTRAL IMOBILIÁRIA DA ADMINISTRAÇÃO COMO COROLÁRIO DE EFICIÊNCIA ADMINISTRATIVA.....	85
CONSIDERAÇÕES FINAIS	91
RESUMEN POR LA DOBLE TITULACIÓN	101
REFERÊNCIA DAS FONTES CITADAS.....	109

RESUMO

A presente Dissertação “Administração Pública sustentável e eficiente via publicidade registral” localiza-se na área de concentração de Fundamentos do Direito Positivo, e está inserida na Linha de Pesquisa Direito Ambiental, Transnacionalidade e Sustentabilidade do Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Ciência Jurídica da Universidade do Vale do Itajaí, com dupla titulação junto à Universidad de Alicante, oriunda do projeto de pesquisa Direito Ambiental, transnacionalidade e sustentabilidade. A Pesquisa possui como objetivo pesquisar se a publicidade dos atos com conteúdo ambiental – restrições, vedações penalidades - da Administração Pública, realizados sobre imóveis, devem ser obrigatoriamente publicizados via registro de imóveis, para adimplemento do princípio da eficiência administrativa. Assim, no primeiro capítulo, a sustentabilidade será o ponto nodal, em que se tratará sobre suas dimensões, princípios, também sob o Direito Espanhol, cotejando-a com a atuação da Administração Pública. No segundo capítulo, o foco está na pesquisa quanto ao imóveis privados, sob a vinculação deles com o interesse público, decorrente da função social da propriedade, bem como sobre a atuação da Administração Pública, findando-se com a publicidade desses atos, diante da ineficiência conhecida dos meios usuais (diários oficiais, cadastros públicos). No terceiro capítulo, defende-se o registro de imóveis, seja pela natureza pública, seja pela capilaridade, como o meio ideal à publicização da informação ambiental dos atos da Administração Pública que incidam sobre imóveis. A pesquisa está envolta aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável – ODS, da Agenda 2030 da Organização das Nações Unidas - ONU, como aqueles que tratam de cidade e comunidades sustentáveis, em especial a garantia à habitação segura e adequada, a proteção do patrimônio cultural e natural. As Considerações Finais trazem os aspectos da pesquisa, seguidos de estimulação à continuidade dos estudos e das reflexões sobre a necessária eficiência da Administração Pública na publicidade ambiental, que é pressuposto à sustentabilidade, e como o registro de imóveis é o meio público eficiente para tanto. O trabalho utilizou os Métodos Indutivos e Cartesiano e a base lógica indutiva no Relatório dos Resultados, bem como na pesquisa as Técnicas do Referente, da Categoria, do Conceito Operacional e da Pesquisa Bibliográfica.

Palavras-chave: Administração Pública Sustentável; Constitucionalidade; Eficiência; Publicidade Registral; Produção do Direito; Sustentabilidade; Transnacionalismo.

RESUMEN

El presente Trabajo de Fin de Máster “Administración Pública sostenible y eficiente a través de la publicidad registrada” se ubica en el área de concentración de Fundamentos de Derecho Positivo, y forma parte de la Línea de Investigación Derecho Ambiental, Transnacionalidad y Sustentabilidad del Programa de Postgrado Stricto Sensu en Ciencias Jurídicas de la Universidade do Vale do Itajaí, con doble titulación por la Universidad de Alicante, derivada del proyecto de investigación Derecho Ambiental, transnacionalidad y sostenibilidad. El objetivo de la Investigación es investigar si la publicidad de actos con contenido ambiental -restricciones, prohibiciones, sanciones- de la Administración Pública, realizados en inmuebles, debe publicarse obligatoriamente a través del registro de la propiedad, para cumplir con el principio de eficiencia administrativa. Así, en el primer capítulo, la sostenibilidad será el punto nodal, en el que se discutirán sus dimensiones y principios, también bajo el derecho español, comparándola con el desempeño de la Administración Pública. En el segundo capítulo, el foco se centra en las investigaciones sobre la propiedad privada, bajo su vinculación con el interés público, derivada de la función social de la propiedad, así como sobre el desempeño de la Administración Pública, finalizando con la publicidad de estos actos, con miras a de la conocida ineficiencia de los medios habituales (diarios oficiales, registros públicos). En el capítulo tercero se defiende el registro de la propiedad, ya sea por su carácter público o por capilaridad, como el medio idóneo para difundir la información ambiental sobre actos de la Administración Pública que afectan a los inmuebles. La investigación se centra en los Objetivos de Desarrollo Sostenible – ODS, de la Agenda 2030 de las Naciones Unidas – ONU, como los que tratan de ciudades y comunidades sostenibles, en particular la garantía de una vivienda segura y adecuada, la protección de los bienes culturales y naturales. Las Consideraciones Finales recogen los aspectos de la investigación, seguidos de un estímulo para continuar con los estudios y reflexiones sobre la necesaria eficiencia de la Administración Pública en la publicidad ambiental, condición previa para la sostenibilidad, y cómo el registro de la propiedad es el medio público eficiente para ello. El trabajo utilizó los Métodos Inductivo y Cartesiano y la base lógica inductiva en el Informe de Resultados, así como el Referente, Categoría, Concepto Operacional y Técnicas de Investigación Bibliográfica en la investigación.

Palabras clave: Administración Pública Sostenible. Constitucionalidad. Eficiencia. Publicidad de registro. Producción de Derecho. Sostenibilidad. Transnacionalismo.

INTRODUÇÃO

O objetivo institucional da presente Dissertação é a obtenção do título de Mestre em Ciência Jurídica pelo Curso de Mestrado em Ciência Jurídica da Univali.

O projeto de pesquisa “A qualificação da registral como concretizador da sustentabilidade” visava buscar respostas à utilização do registro público de imóveis como ferramenta a sustentabilidade, mas durante sua realização foi ajustada para a presente dissertação “Administração Pública sustentável e eficiente via publicidade registral”, possui como objetivo pesquisar se a publicidade dos atos com conteúdo ambiental – restrições, vedações penalidades - da Administração Pública, realizados sobre imóveis, devem ser obrigatoriamente publicizados via registro de imóveis, para adimplemento do princípio da eficiência administrativa.

O seu objetivo científico é buscar identificar se a publicidade dos atos com conteúdo ambiental – restrições, vedações penalidades, dentre outros - da Administração Pública realizados sobre imóveis, devem ser obrigatoriamente publicizados via registro de imóveis, para adimplemento do princípio da eficiência administrativa.

Sabe-se que a sustentabilidade é direito fundamental no Brasil, e princípio reitor na Espanha, entretanto, sua implementação faz necessária plêiade de ações, sob o corte deste trabalho, da Administração Pública.

De inegável importância à sustentabilidade é a correta informação ambiental da população, pois de nada adianta se pensar em publicidade dos atos envolvendo a Administração, os imóveis e a proteção ambiental, se dita publicidade for restrita a determinados grupos.

A publicidade de atos administrativos com viés ambiental deve ser plena, não só pela força normativa da sustentabilidade, mas pela necessária eficiência de que se devem revestir os atos da Administração Pública.

O tempo comprovou a ineficiência de cadastros, de presunções e dos diários oficiais para divulgar a informação à população, tendo-se por população conceito alheio ao de especialistas, mas voltando-se ao cidadão sem vínculo com a atividade, seja administrativa, seja sustentável.

Neste contexto, integrando a esfera de atividades públicas, ainda que exercido mediante delegação, o registro imobiliário afigura-se como o meio eficiente para dar publicidade à informação ambiental decorrente de atos da Administração, por

ser gratuito, pulverizado e de cotidiano uso pela população.

Não destoa, em nada, a questão no tocante à Espanha, exceção feita ao estágio avançado das regras legais em sentido estrito, já que, como disposto na pesquisa, em solo espanhol há determinação legal de uso do *registro de propiedad* como instrumento de publicidade ambiental.

A lei posta demonstra apenas que a medida é, sob o prisma legislativo, adequada para reforçar a natural vocação do sistema registral.

A Área de Concentração da dissertação é Fundamentos do Direito Positivo, na Linha de Pesquisa Direito Ambiental, Transnacionalidade e Sustentabilidade do Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Ciência Jurídica da Universidade do Vale do Itajaí, com dupla titulação junto à Universidad de Alicante.

O projeto de pesquisa focava na qualificação dos atos registráveis, voltando-se o olhar à possibilidade de superação, quando houvesse questão afeta à sustentabilidade.

Entretanto, no decorrer da pesquisa, houve ajuste de rumo que direcionou a presente à atuação da Administração Pública, sob o prisma da sustentabilidade e da eficiência.

Buscou-se, assim, como problema de pesquisa, responder se para o atingimento da sustentabilidade sob o viés da atuação da Administração Pública, deve haver publicidade destes atos de modo diverso do hoje previsto, para cumprimento dos comandos constitucionais da sustentabilidade e da eficiência, bem como se o registro público de imóveis seria a ferramenta para isso?

Para a pesquisa foram levantadas as seguintes hipóteses:

a) À Administração Pública, quando atua visando à sustentabilidade sobre imóveis, limitando, vedando ou punindo o uso e gozo, aplica-se sistema de publicidade próprio, baseado em presunção de conhecimento da lei, via diário oficial e mediante os cadastros públicos.

b) À Administração Pública não está sujeita à publicidade impositiva via registro público de imóveis porque este sistema é voltado aos atos privados.

c) À Administração Pública, quando atua visando à sustentabilidade sobre imóveis, limitando, vedando ou punindo o uso e gozo, deve ser imposta a utilização da publicidade registral imobiliária, por ser o meio que atende ao princípio da eficiência administrativa, pois o registro público de imóveis é o único meio – sob o prisma da eficiência administrativa - para tanto, diante do alcance, da pulverização e por ser do

uso cotidiano dos cidadãos.

Os resultados do trabalho de exame das hipóteses estão expostos na presente dissertação, de forma sintetizada, como segue.

Principia-se, no Capítulo 1, com a sustentabilidade, suas dimensões, princípios, tanto sob a óptica brasileira como espanhola, iniciando a abordagem da interação – de origem constitucional – entre implementação da sustentabilidade e atuação da Administração Pública.

O cotejo faz-se necessário porque a atuação administrativa é pressuposto lógico à sustentabilidade, seja por suas próprias ações, seja pela vedação de condutas particulares.

O Capítulo 2 trata do registro de imóveis, da propriedade que é o centro de sua atuação como garantidor de mandamentos constitucionais, trazendo-se à discussão a atuação da Administração Pública nesta área.

Coteja-se o papel do registro de imóveis neste contexto, sempre tendo em mente, também, o Direito Espanhol, sem olvidar da importância da publicidade da atuação administrativa, como fator de relevância à sustentabilidade.

O Capítulo 3 dedica-se a apresentar o papel da publicidade registral como fator de implementação da sustentabilidade, bem como do dever da Administração Pública de promovê-la, abandonando postura passiva, ou o apego à publicidade *pro forma*, diante da necessidade de antecipar-se à degradação ambiental, fomentando a segurança jurídica.

Ademais, firma-se quanto à impositividade da normatização posta no que se refere à vinculação da atuação da Administração Pública por meio do fôlio real e não de outros sistemas.

Finda-se, com o postulado de ser ação vinculada da Administração dar publicidade à atuação sua, com viés ambiental, via registro de imóveis, por ser o único meio suficiente ao adimplemento do princípio da eficiência administrativa.

Há vinculação da pesquisa aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável – ODS (Agenda 2030) da Organização das Nações Unidas - ONU, em especial como objetivo 11, que trata de cidades e comunidades sustentáveis, com forte vínculo aos itens 11.1 e 11.4, que tratam, respectivamente, em especial a garantia à habitação segura e adequada, a proteção do patrimônio cultural e natural do mundo.

Descabe cogitar de habitação segura e de proteção ao patrimônio cultural e natural sem adequada informação ambiental.

Quem desconhece não é capaz de compreender. A compreensão é premissa à ação coordenada. Por isto, faz-se necessário o conhecimento da situação ambiental, que decorre dos atos da Administração, para que se possibilite a correta defesa dos interesses dos cidadãos.

Com agressão ao ambiente não se tem habitação segura e adequada, o que pode ser minorado com a correta publicidade do *status* ambiental.

Da mesma forma, como se proteger espaços culturais e naturais quando a própria essência de os serem é desconhecida, ou pelo menos desconhecível, o que implica na relevância da publicidade via fólio imobiliário para tanto.

De se notar o relevo do impacto social da mudança postural da Administração, visto que a eficiente publicidade realizada via registro imobiliário é fator de câmbio do nível informacional a que a população possui acesso, o que afeta, em larga escala, a dimensão social da sustentabilidade, ao impedir que camadas desfavorecidas socioeconomicamente sejam vítimas da desinformação.

Sem apego ao lugar-comum, mas a carência de informação em tempos de transnacionalidade é por demais voraz com a população vulnerável, portar-se a Administração Pública como combatente deste viés preconceituoso, ao concentrar os dados de sua atuação no registro que é o por todos buscado, mostra variação posicional mais atenta ao interesse coletivo.

A presente dissertação se encerra com as Considerações Finais, nas quais são apresentados aspectos destacados do trabalho, seguidos de estimulação à continuidade dos estudos e das reflexões sobre o papel público do registro de imóveis.

Quanto à Metodologia empregada, registra-se que, na Fase de Investigação⁶ foi utilizado o Método Indutivo⁷, na Fase de Tratamento de Dados o Método Cartesiano⁸, e, o Relatório dos Resultados expresso na presente Dissertação é composto na base lógica indutiva.

Nas diversas fases da Pesquisa, foram acionadas as Técnicas do Referente⁹,

⁶ “[...] momento no qual o Pesquisador busca e recolhe os dados, sob a moldura do Referente estabelecido [...]” (PASOLD, Cesar Luiz. **Metodologia da pesquisa jurídica**: teoria e prática. 14. ed., rev., atual. e ampl., Florianópolis: Emais, 2018, p. 112-113).

⁷ “[...] pesquisar e identificar as partes de um fenômeno e colecioná-las de modo a ter uma percepção ou conclusão geral [...]” (PASOLD, Cesar Luiz. **Metodologia da pesquisa jurídica**: teoria e prática. 14. ed., rev., atual. e ampl., Florianópolis: Emais, 2018, p. 114).

⁸ Sobre as quatro regras do Método Cartesiano (evidência, dividir, ordenar e avaliar) veja (LEITE, Eduardo de oliveira. **A monografia jurídica**. 5. ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001, p. 22-26).

⁹ “[...] explicitação prévia do(s) motivo(s), do(s) objetivo(s) e do produto desejado, delimitando o alcance temático e de abordagem para a atividade intelectual, especialmente para uma pesquisa.” (PASOLD, Cesar Luiz. **Metodologia da pesquisa jurídica**: teoria e prática. 14. ed., rev., atual. e ampl.,

da Categoria¹⁰, do Conceito Operacional¹¹ e da Pesquisa Bibliográfica¹².

Não há conflitos de interesses evidenciados nesta dissertação, o que se firma, sem medo de ser repetitivo, que os sistemas, tanto administrativo, quanto registral, são próximos, quanto ao Brasil e Espanha, advindo daí a relevância da dupla titulação, pois do cotejamento de sistemas normativos que, embora próximos, estão em estágios diferentes, foi possível vislumbrar a possibilidade de implantação do resultado da pesquisa no Brasil, visto que já ocorre parcialmente na Espanha. Esta constatação foi alcançada em virtude da pesquisa realizada na Universidad de Alicante no período lá cursado (entre fevereiro e abril de 2023).

Por fim, cumpre registrar que a presente dissertação foi realizada graças ao convênio firmado pela UNIVALI e o TJSC, pelo qual a corte – via Academia Judicial – concede bolsa de estudos, requisito insuperável à formação.

Ademais, a liberação para participação das aulas na Universidad de Alicante, demonstram o comprometimento do ente com a mais exímia instrução, cômico do ganho técnico advindo do intercâmbio de conhecimento.

Florianópolis: Emais, 2018, p. 69).

¹⁰ “[...] palavra ou expressão estratégica à elaboração e/ou à expressão de uma ideia.” (PASOLD, Cesar Luiz. **Metodologia da pesquisa jurídica**: teoria e prática. 14. ed., rev., atual. e ampl., Florianópolis: Emais, 2018, p. 41).

¹¹ “[...] uma definição para uma palavra ou expressão, com o desejo de que tal definição seja aceita para os efeitos das ideias que expomos [...]”. (PASOLD, Cesar Luiz. **Metodologia da pesquisa jurídica**: teoria e prática. 14. ed., rev., atual. e ampl., Florianópolis: Emais, 2018, p. 58).

¹² “Técnica de investigação em livros, repertórios jurisprudenciais e coletâneas legais”. (PASOLD, Cesar Luiz. **Metodologia da pesquisa jurídica**: teoria e prática. 14. ed., rev., atual. e ampl., Florianópolis: Emais, 2018, p. 217).

CAPÍTULO 1 – SUSTENTABILIDADE E ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

1.1 SUSTENTABILIDADE: CONCEITO, CONTEXTUALIZAÇÃO E INTRODUÇÃO ÀS DIMENSÕES

Iniciamos a abordagem do presente trabalho com a tentativa de definição de sustentabilidade, cientes que, mais que esgotamento argumentativo, conceituar é fixar balizas, visando o correto enquadramento teórico do desenvolvimento que a ele – conceito – seguirá.

Pois bem, dito isso, parte-se do elemento nuclear que a sustentabilidade é um imperativo de sobrevivência, não só, mas também da espécie humana, consistente em pensamento ambiental ético, que abandona concepções outras, para estabelecer modo de vida relacional entre os seres, não só humanos, mas de todas as espécies, de modo a garantir dignidade, oriunda da satisfação das necessidades básicas da presente e das futuras gerações¹³, pois descabido pensar-se em futuro com a desconsideração da questão ambiental¹⁴, agregando ao núcleo conceitual, que o ambiente não é objeto, mas sujeito de direitos¹⁵.

Ecoa da conceituação trazida, a ideia de CAPRA, de que há necessidade de pensamento sistêmico, compreendendo-se o inter-relacionamento de todas as espécies como uma vida, abandonando-se a ideia individualista de espécie¹⁶.

A sustentabilidade “é um projeto a ser alcançado pelo planeta¹⁷”, consistente

¹³ CRUZ, Paulo Márcio; DANIELI, Adilor; GARCIA; Denise Schmitt Siqueira; GIMENEZ, Andrés Molina. **A Sustentabilidade dos recursos hídricos no Brasil e na Espanha**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2020, p. 49.

¹⁴ CORAL, Eliza; ROSSETTO, Carlos Ricardo; SELIG, Paulo Maurício. **Sustentabilidade Corporativa e os Modelos de Planejamento Estratégico**: Uma equação Não Resolvida. 2014. Disponível em: https://www.researchgate.net/profile/Carlos-Rossetto/publication/237587087_SUSTENTABILIDADE_CORPORATIVA_E_OS_MODELOS_DE_PLANEJAMENTO_ESTRATEGICO_UMA_EQUACAO_NAO_RESOLVIDA/links/5432790d0cf22395f29c11ff/SUSTENTABILIDADE-CORPORATIVA-E-OS-MODELOS-DE-PLANEJAMENTO-ESTRATEGICO-UMA-EQUACAO-NAO-RESOLVIDA.pdf. Acesso em: 01 out. 2023, p. 01.

¹⁵ CRUZ, Paulo Márcio; DANIELI, Adilor; GARCIA; Denise Schmitt Siqueira; GIMENEZ, Andrés Molina. **A Sustentabilidade dos recursos hídricos no Brasil e na Espanha**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2020, p. 49.

¹⁶ FRITJOF Capra aponta Brasil como possível líder para um futuro sustentável. **In: Instituto Humanistas Unisinos**, 2013. Disponível em: <https://www.ihu.unisinos.br/noticias/522617-fritjof-capra-aponta-brasil-como-possivel-lider-para-um-futuro-sustentavel>. Acesso em 03 nov. 2022.

¹⁷ SOUZA, Maria Cláudia da Silva Antunes de; ARMADA, Charles Alexandre Souza. Desenvolvimento sustentável e sustentabilidade: evolução epistemológica na necessária diferenciação entre os

na “capacidad de permanecer indefinidamente en el tiempo¹⁸”, é princípio constitucional fundamental¹⁹ na estrutura normativa brasileira e princípio reitor do conjunto normativo espanhol²⁰, do que decorre que “somente as políticas convergentes com a sustentabilidade multifacetada (social, econômica, ambiental, ética e jurídico-política) são constitucionalmente legítimas²¹”.

Como modo de pensar, agir e gerar um futuro propício à sobrevivência humana, a sustentabilidade implica ruptura com práticas de há muito presentes, uma nova forma de entender e ordenar o ambiente²², não sendo suficiente mera adequação, fazendo-se necessário um reinício, pois ela “molda e condiciona o desenvolvimento (não o contrário)²³”.

A sustentabilidade, entendida como princípio fundamental na ordem constitucional brasileira e como princípio reitor na ordem espanhola²⁴, ganhou as conotações atuais, oriundo do Relatório Brundtland (1987), partindo do conceito de desenvolvimento sustentável como “o desdobramento que encontra as necessidades atuais sem comprometer a habilidade das futuras gerações em atender suas próprias²⁵”, mas com foco na questão econômica, ou seja, adequando a proteção

conceitos. **In:** SOUZA, Maria Cláudia da Silva Antunes de; ARMADA, Charles Alexandre Souza (Orgs.). **Sustentabilidade: um olhar multidimensional e contemporâneo**. Itajaí: UNIVALI, 2018. Disponível em: <https://www.univali.br/vida-no-campus/editora-univali/e-books/Documents/ecjs/E-book%202018%20SUSTENTABILIDADE%20UM%20OLHAR%20MULTIDIMENSIONAL%20E%20CONTEMPORÂNEO.pdf>. Acesso em: 02 ago. 2022, p. 38.

¹⁸ REAL FERRER, Gabriel. Sostenibilidad, transnacionalidad y trasformaciones del Derecho. **In: Revista de Derecho Ambiental**, Buenos Aires, n. 32, p. 65-82, oct./dic. 2012. Disponível em: https://www.academia.edu/10086250/Sostenibilidad_Transnacionalidad_y_transformaciones_del_Derecho. Acesso em: 02 ago. 2022, p. 04.

¹⁹ FREITAS, Juarez. Sustentabilidade: novo prisma hermenêutico. **In: Novos Estudos Jurídicos**, vol. 23, n. 3, p. 940-963, 2018. Disponível em: <https://periodicos.univali.br/index.php/nej/article/view/13749>. Acesso em: 02 ago. 2022, p. 941.

²⁰ LITZNER ORDÓÑEZ, Lorena Ivonne; RIEß, Werner. La Educación para el Desarrollo Sostenible en la universidad boliviana: Percepciones del profesorado. **In: Teoría De La Educación - Revista Interuniversitaria**, vol. 31, n. 1, p. 149-173. Disponível em: <https://revistas.usal.es/tres/index.php/1130-3743/article/view/teri.19037>. Acesso em: 28 nov. 2023, p. 151.

²¹ FREITAS, Juarez. Sustentabilidade: novo prisma hermenêutico. **In: Novos Estudos Jurídicos**, vol. 23, n. 3, p. 940-963, 2018. Disponível em: <https://periodicos.univali.br/index.php/nej/article/view/13749>. Acesso em: 02 ago. 2022, p. 941.

²² SANCHIZ, Manuel Boroblo; GARCÍA, Miriam Garcia; RODRÍGUEZ, Francisco Castillo; PÉREZ, Melania Payán. La sostenibilidad como principio rector de la ordenación territorial en Galicia. Las Directrices de ordenación del territorio y el Plan de Ordenación del Litoral. **In: REGAP – Revista galega de administración pública**, vol. 1, n. 44, p. 333-354, 2012. Disponível em: https://scholar.googleusercontent.com/scholar?q=cache:ZVQsSS2WfbMJ:scholar.google.com/+sostenibilidad+principio+rector+&hl=pt-BR&as_sdt=0,5. Acesso em: 28 set. 2023, p. 334.

²³ FREITAS, Juarez. **Sustentabilidade: direito ao futuro**. 4. ed., Belo Horizonte: Fórum, 2019, p. 61.

²⁴ RAMÓN, Fernando López. **El medio ambiente en la Constitución Española**. 2015. Disponível em: https://www.mapa.gob.es/ministerio/pags/Biblioteca/Revistas/pdf_AM%20PDF_AM_Ambienta_2015_113_84_91.pdf. Acesso em: 01 out. 2023, p. 04.

²⁵ MOURÃO, Rodrigo Fagundes. **Critérios hermenêuticos para uma efetiva proteção jurídica ao meio ambiente sob o paradigma da sustentabilidade**. Dissertação (Mestrado em Ciência Jurídica)

ambiental à necessidade, posta, de desenvolvimento econômico, o que fez com que “se passasse a considerar não mais exclusivamente a perspectiva da proteção ambiental, mas, sim, esta em relação ao desenvolvimento”.²⁶.

O conceito integral de sustentabilidade, gerado na Rio+10, ocorrido em Joanesburgo (2002), resta integrado por questões multifacetadas, sem as quais, não há, em última análise, sustentabilidade²⁷.

De outra banda, mister consignar que o (já) tradicional tripé sustentável das dimensões social, ambiental e econômica²⁸, restou insuficiente à ampla esfera de atuação, faz-se necessária “densificação prioritária²⁹”, adotando-se como marco teórico a sustentabilidade em suas 5 dimensões (social, ética, jurídico-política, econômica e ambiental)³⁰, no que já foi chamada de “riqueza poliédrica³¹”.

Antes da abordagem individualizada, cabe ressaltar que sendo a justiça social requisito à sustentabilidade³², acaba-se por desaguar na multisseguimentalidade necessária ao atingimento, com necessária observância da ausência de prevalência vertical entre as dimensões, pela condição complementar de cada uma ao ideal sustentável.

A sustentabilidade não é um modo de ajustar o consumo à economia ou à intervenção no ambiente, mas uma modificação ética da sociedade, em que o foco se desloca do viés adaptativo, em que se ajustam questões ambientais à produção, para viés disruptivo, em que o ambiente é o ponto central, no qual as intervenções são

– Universidade do Vale do Itajaí, Itajaí, 2019. Disponível em: <https://www.univali.br/Lists/TrabalhosMestrado/Attachments/2601/RODRIGO%20FAGUNDES%20MOURÃO.pdf>. Acesso em: 27 jun. 2023, p. 61.

²⁶ MONTIBELLER FILHO, Gilberto. **O mito do desenvolvimento sustentável**. 1999. 266 fls. Tese (Doutorado em Ciências Humanas) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 1999. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/81183/137926.pdf?sequence=1>. Acesso em: 09 out. 2023, p. 21.

²⁷ CRUZ, Paulo Márcio; DANIELI, Adilor; GARCIA, Denise Schmitt Siqueira; GIMENEZ, Andrés Molina. **A Sustentabilidade dos recursos hídricos no Brasil e na Espanha**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2020, p. 53.

²⁸ KAMMERBAUER, Johann. Las dimensiones de la sostenibilidad: Fundamentos ecológicos, modelos paradigmáticos y senderos. *In: INCI*, Caracas, vol. 26, n. 8, p. 353-359, agosto 2001. Disponível em: http://ve.scielo.org/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0378-18442001000800006&lng=es&nrm=iso. Acesso em: 28 set. 2023.

²⁹ FREITAS, Juarez. **Sustentabilidade: direito ao futuro**. 4. ed., Belo Horizonte: Fórum, 2019, p. 62.

³⁰ SÁNCHEZ GALERA, María Dolores. El paradigma de la sostenibilidad: Gobernanza global y el modelo europeo de "desarrollo sostenible". *In: Relaciones Internacionales*, n. 34, 2017. Disponível em: https://e-archivo.uc3m.es/bitstream/handle/10016/26559/paradigma_sanchez_RI_2017.pdf?sequence=1&isAllowed=y. Acesso em: 28 set. 2023, p. 14.

³¹ FREITAS, Juarez. **Sustentabilidade: direito ao futuro**. 4. ed., Belo Horizonte: Fórum, 2019, p. 64.

³² CRUZ, Paulo Márcio; DANIELI, Adilor; GARCIA, Denise Schmitt Siqueira; GIMENEZ, Andrés Molina. **A Sustentabilidade dos recursos hídricos no Brasil e na Espanha**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2020, p. 53.

moldadas pelos objetivos ambientais.

Para tanto, passamos à abordagem individualizada de suas dimensões.

Iniciamos, com a dimensão social da sustentabilidade, que visa diminuir a desigualdade, geradora de segmentação da sociedade, partindo-se do reconhecimento da ligação de todos, e entre todos e o ambiente.

É indissociável da proteção do ambiente a proteção das pessoas, em especial da proteção delas da pobreza, já que há um intangível nexos entre a pobreza e vulneração do ambiente, pois quem apenas sobrevive, não detém condições de voltar-se à proteção ambiental, por estar alheio às condições mínimas de vida, busca, unicamente, por instinto, a obtenção do necessário à continuidade da vida (ou do que entende por isso).³³

Esta dimensão reconhece a necessidade de “intervenções empáticas e altruístas (efetivamente recompensadoras) que permitem fazer frente à pobreza³⁴”, pois contém “un corazón normativo ecológico la justicia social, la equidad, la erradicación de la pobreza³⁵”, evitando-se discriminações negativas, pois se reconhecem como válidas apenas “distinções voltadas a auxiliar os desfavorecidos³⁶”, buscando-se, dentre outros, a criação de trabalho em condições dignas³⁷, de remuneração, de prestação, enfim, tornando a atividade laborativa apta a gerar decência de vida.

Na presente dimensão estão contidos os direitos sociais de cunho fundamental, marcados por políticas sociais visando o “acesso aos bens e serviços essenciais, com suporte em evidências³⁸”, pois “la equidad social no sólo sería

³³ BENDLIN, Samara Loss; GARCIA, Denise Schmitt Siqueira. Dimensão social do princípio da sustentabilidade frente ao artigo 6º da constituição da república federativa do Brasil de 1988. **In: Revista Eletrônica Direito e Política**, Itajaí, vol. 6, n. 2, 2º quadrimestre de 2011. Disponível em: https://scholar.google.com.br/citations?view_op=view_citation&hl=pt-BR&user=r96nhLgAAAAJ&citation_for_view=r96nhLgAAAAJ:LkGwnXOMwfcC. Acesso em: 7 nov. 2022, p. 431.

³⁴ FREITAS, Juarez. **Sustentabilidade: direito ao futuro**. 4. ed., Belo Horizonte: Fórum, 2019, p. 65.

³⁵ SÁNCHEZ GALERA, María Dolores. El paradigma de la sostenibilidad: Gobernanza global y el modelo europeo de "desarrollo sostenible". **In: Relaciones Internacionales**, n. 34, 2017. Disponível em: https://e-archivo.uc3m.es/bitstream/handle/10016/26559/paradigma_sanchez_RI_2017.pdf?sequence=1&isAllowed=y. Acesso em: 28 set. 2023, p. 13.

³⁶ FREITAS, Juarez. **Sustentabilidade: direito ao futuro**. 4. ed., Belo Horizonte: Fórum, 2019, p. 65.

³⁷ BENDLIN, Samara Loss; GARCIA, Denise Schmitt Siqueira. Dimensão social do princípio da sustentabilidade frente ao artigo 6º da constituição da república federativa do Brasil de 1988. **In: Revista Eletrônica Direito e Política**, Itajaí, vol. 6, n. 2, 2º quadrimestre de 2011. Disponível em: https://scholar.google.com.br/citations?view_op=view_citation&hl=pt-BR&user=r96nhLgAAAAJ&citation_for_view=r96nhLgAAAAJ:LkGwnXOMwfcC. Acesso em: 7 nov. 2022, p. 432.

³⁸ FREITAS, Juarez. **Sustentabilidade: direito ao futuro**. 4. ed., Belo Horizonte: Fórum, 2019, p. 66.

importante como fin en sí mismo, sino también como un medio para la protección medioambiental³⁹.

No dizer de FREITAS, contém-se na dimensão social:

a) o incremento da equidade intra e intergeracional; b) condições propícias ao florescimento virtuosos das potencialidades inerentemente humanas, assim como a regulação cooperativa, dialógica e inovadora, capaz de mitigar ou suprimir as falhas comportamentais, via consolidação de hábitos saudáveis; e c) por último, mas não menos importante, o engajamento na causa do desenvolvimento que insere na solidariedade reflexiva na sociedade em rede, com promoção da dignidade revigorada, isto é, não adstrita às amarras antropocêntricas.⁴⁰

Incluída nessa dimensão estão questões como dignidade previdenciária, de assistência à saúde, de moradia digna, dentre tantos outros direitos fundamentais, porque há interligação insuprimível entre acesso aos direitos sociais e o pleno respeito ao ambiente.

De outra banda, em andamento da análise da multidimensionalidade da sustentabilidade, deparamo-nos com a dimensão ética, que parte da ideia de que “todos possuem conexão intersubjetiva, anímica e natural, donde segue, a empática solidariedade como dever universalizável⁴¹”.

Assim, na busca da conservação ambiental, deve-se partir da premissa da coexistência, seja na consideração individual, seja na consideração coletiva do homem⁴².

Há que ser buscada a liberdade mediante a vontade ética, formando cidadãos livres sob o prisma da coerência aos princípios ligados à sustentabilidade, como a prevenção, precaução, equidade e solidariedade intergeracional⁴³.

Parte-se de “una visión de ciencia que, ahora más que nunca, es conocimiento y capacitación para la acción, una herramienta de transformación, donde la dimensión ética desde la perspectiva planetaria es fundamental⁴⁴”, diante da inexorabilidade da

³⁹ LÓPEZ, Iván; ARRIAGA, Alicia; PARDO BUENDÍA, Mercedes. La dimensión social del concepto de desarrollo sostenible: ¿La eterna olvidada? *In: Revista Española de Sociología*, 2018. Disponível em: https://e-archivo.uc3m.es/bitstream/handle/10016/34287/dimension_RES_2018.pdf?sequence=1&isAllowed=y. Acesso em: 28 set. 2023, p. 30.

⁴⁰ FREITAS, Juarez. **Sustentabilidade**: direito ao futuro. 4. ed., Belo Horizonte: Fórum, 2019.

⁴¹ FREITAS, Juarez. **Sustentabilidade**: direito ao futuro. 4. ed., Belo Horizonte: Fórum, 2019, p. 68.

⁴² PEREZ, Juan José. Dimensión ética del desarrollo sostenible de la agricultura. *In: Revista de Ciencias Sociales*, Marcaibo, vol. 11, n. 2, p. 246-255, mayo 2005. Disponível em: http://ve.scielo.org/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1315-95182005000200004&lng=es&nrm=iso. Acesso em: 01 out. 2023.

⁴³ FREITAS, Juarez. **Sustentabilidade**: direito ao futuro. 4. ed., Belo Horizonte: Fórum, 2019, p. 71.

⁴⁴ JIMÉNEZ-FONTANA, Rocío; GARCÍA-GONZÁLEZ, R. Esther; AZCÁRATE, Pilar; NAVARRETE, Antonio. Dimensión ética de la sostenibilidad curricular en el sistema de evaluación de las aulas universitarias. El caso de la enseñanza aprendizaje de las Ciencias. *In: Revista Eureka sobre*

constatação de que a visão do ambiente como seio coletivo é o único meio de modificar condutas individuais.

Deve ser tido como relevante, outrossim, que “cada ser humano atue como cocriador do destino⁴⁵”, acentuando-se a necessária consideração recíproca entre todos, partindo-se da racionalidade e da aptidão para reconhecerem-se intersubjetivamente⁴⁶.

Na visão de FREITAS, “a dimensão ética da sustentabilidade engendra, sem subterfúgios, uma filosofia moral universal concretizável, cujo pleno reconhecimento da dignidade dos seres vivos não se atém a formalismos abstratos e a transcendentalismos vazios”⁴⁷.

Assim, resta buscar uma sociedade com viés de comunidade, em que os laços entre os seres sejam reconhecidos, como forma de estimular a atuação fraternal, visto que esta condição independe, inclusive, de seu reconhecimento, pois negar a natureza da relação intersubjetiva não é suficiente para desconstitui-la.

Prosseguindo nas variantes dimensionais, aborda-se agora sua dimensão ambiental, direcionada a processo de câmbio entre as relações postas entre sociedade e natureza⁴⁸, buscando preservar o “direito das gerações atuais, sem prejuízo das gerações futuras, ao ambiente limpo⁴⁹”, que parte da ampliação do espectro de atuação, na busca pela preservação e cuidado em condições mínimas, não só de sobrevivência, mas de bem-estar⁵⁰, diante da constatação da capacidade destrutiva da poluição, que levada ao limite, pode inviabilizar a vida humana⁵¹.

Ter-se a noção de que a conduta humana não pode pautar-se unicamente no hoje, mas precisa lançar olhos ao futuro, já que não basta garantir a sobrevivência, é

Enseñanza y Divulgación de las Ciencias, vol. 12, n. 3, p. 536-549, 2015. Disponível em: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=92041414010>. Acesso em: 09 out. 2023, p. 538-539.

⁴⁵ FREITAS, Juarez. **Sustentabilidade: direito ao futuro**. 4. ed., Belo Horizonte: Fórum, 2019, p. 69.

⁴⁶ AZEVEDO, Maria Cândida Simon; RODRIGUEZ, José Rodrigo. Direitos Animais: do conflito ético à postulação democrática. *In: Revista Novos Estudos Jurídicos -Eletrônica*, vol. 28, n. 1, jan./abr. 2023. Disponível em: <https://periodicos.univali.br/index.php/nej/article/view/16301/11164>. Acesso em: 01 out. 2023, p. 49.

⁴⁷ FREITAS, Juarez. **Sustentabilidade: direito ao futuro**. 4. ed., Belo Horizonte: Fórum, 2019, p. 71.

⁴⁸ GUERRA, Antonio Fernando Silveira; ZEN, Carolini; FIGUEIREDO, Mara Lúcia; SOUZA, Débora Ferreira de; CARLETTO, Denise Lemke; SILVA, Marcia Pereira da; CENI, Juliana Caroline. A temática ambiental e a sustentabilidade nos cursos de graduação da UNIVALI: caminhos para a ambientalização curricular na universidade. *In: REMEA - Revista Eletrônica do Mestrado em Educação Ambiental*, p. 121-134, 2014. Disponível em: <https://periodicos.furg.br/remea/article/view/4435>. Acesso em: 01 out. 2023, p. 124.

⁴⁹ FREITAS, Juarez. **Sustentabilidade: direito ao futuro**. 4. ed., Belo Horizonte: Fórum, 2019, p. 72.

⁵⁰ IAQUINTO, Beatriz Oliveira. A sustentabilidade e suas dimensões. *In: Revista da ESMESC*, vol. 25, n. 31, p. 157-178, 2018. Disponível em: <https://revista.esmesc.org.br/re/article/view/187>. Acesso em: 01 out. 2023, p. 165.

⁵¹ FREITAS, Juarez. **Sustentabilidade: direito ao futuro**. 4. ed., Belo Horizonte: Fórum, 2019, p. 72.

necessária mudança do viés com que se olha a questão ambiental, seja desvelando a sua premência, seja de sua amplitude.

Tamanha é a amplitude da mudança necessária, que ela abarca, desde o ciclo de vida dos produtos, ferido de morte pela obsolescência programada⁵², cujo combate, quanto à durabilidade, é responsabilidade coletiva, a ser adjudicada tempestivamente, sob pena de tornar-se inevitável⁵³, como a relação com outros seres, em especial os dotados de consciência, vedando-se qualquer tipo de tratamento cruel, que atinge não só a vítima, mas quem o profere, de modo indelével.

Necessário firmar que “desapropriado da natureza, o homem não é mais homem, e, assim, dialeticamente se vê desprovido daquilo que lhe faz ser o que é⁵⁴”.

Disso resulta a necessária atuação não agressiva, lastreada em visão marcada pela externalidade quando da interação com o ambiente, com olhar marcado pelo pertencimento, que torna imperativa a visão todo, alcançando o futuro, a perenidade, a permanência, não mais como desejo, mas como necessidade.

Assim, firmado este espectro dimensional, passamos ao seguinte, qual seja, de sua perspectiva econômica.

A dimensão econômica da sustentabilidade trabalha com a ponderação entre os custos e benefícios, o que, no dizer de FREITAS, resulta no sopesamento fundamentado⁵⁵, que não pode descurar da potencialidade das consequências ecossistêmicas, abandonando-se, como ressalta o autor, a visão da natureza como simples capital.

Na análise desta dimensão, propõem-se⁵⁶, dentre outro, o abandono do PBI

⁵² *La obsolescencia programada es un invento específicamente norteamericano que se difundió al resto del mundo al ritmo de la expansión del american way of life, y todavía más con la globalización.*” (LATOUCHE, Serge. **Hecho para tirar: La irracionalidad de la obsolescencia programada.** Tradução de Roda Bertran Alcázar. Barcelona: Ediciones Octaedro, 2014, p. 36).

⁵³ FREITAS, Juarez. **Sustentabilidade: direito ao futuro.** 4. ed., Belo Horizonte: Fórum, 2019, p. 73.

⁵⁴ MAYERLE, Danil. **A sustentabilidade como dimensão jurídico material para a recuperação judicial da empresa.** 2018. 249 fls. Tese (Doutorado em Ciência Jurídica) – Universidade do Vale do Itajaí – Univali, Itajaí, 2018. Disponível em: <https://www.univali.br/Lists/TrabalhosDoutorado/Attachments/219/Tese%20-%20Daniel%20Mayerle.pdf>. Acesso em: 07 nov. 2022, p. 38.

⁵⁵ FREITAS, Juarez. **Sustentabilidade: direito ao futuro.** 4. ed., Belo Horizonte: Fórum, 2019, p. 74.

⁵⁶ *GDP is the most widely-used measure of economic activity. There are international standards for its calculation, and much thought has gone into its statistical and conceptual bases. But GDP mainly measures market production, though it has often been treated as if it were a measure of economic well-being. Conflating the two can lead to misleading indications about how well-off people are and entail the wrong policy decisions. Material living standards are more closely associated with measures of real income and consumption – production can expand while income decreases or vice versa when account is taken of depreciation, income flows into and out of a country, and differences between the prices of output and the prices of consumer products.* (STIGLITZ, Joseph E; SEN, Amartya; FITOUSSI, Jean-Paul. **Report by the Commission on the Measurement of Economic Performance and Social**

como fator de medição, diante de seu caráter limitado e não sustentável, demonstrando que extrapola a mera adaptação, mas importa em refundação conceitual.

É necessário encarar e, mais que isso, aceitar, a relação umbilical⁵⁷ entre economia e sustentabilidade, encarando-se a dinâmica, se não ao ponto de rejeitar o referencial econômico, também não ao ponto de subordinar a sustentabilidade a ela, mas sempre possibilitando o não retrocesso das conquistas econômicas, que geram desenvolvimento, inclusive como a maior forma de combate à pobreza⁵⁸.

Por fim, mas não menos importante, tratamos da dimensão jurídico-política da sustentabilidade, vinculada à liberdade, à garantia de direitos e deveres fundamentais, jamais se olvidando do caráter prospectivo, de olhar voltado às futuras gerações, abarcando vida digna, que pressupõe alimentação, moradia, educação, democracia, informação, segurança, dentre outros⁵⁹.

Para tanto, retroagimos o olhar ao contexto histórico-normativo, para recordar que a proteção legal quanto ao ambiente foi precedida por longo vácuo legislativo, preenchido apenas com o Código Civil de 1916.

Embora precursora, a normatização prevista naquele Código Civil carregava marca predominante àquele tempo, qual seja, de proteção do meio ambiente focada na óptica do direito de vizinhança e do valor econômico da propriedade⁶⁰.

Tardou a vinda de visão voltada à proteção coletiva, focada na preservação visando o bem comum, como traz a lição de JACOBSEN:

O meio ambiente, tal qual é hoje entendido, ou seja, as relações entre a biosfera e seu meio circundante, em particular nos aspectos de solidariedade ente os elementos que o compõem, somente no século XX passou a integrar o mundo jurídico como um valor autônomo.⁶¹

E tardou, porque “não mais podemos enxergar o nosso País, em pleno século

Progress. Paris: Commission on the measurement of Economic Performance and Social Progress, 2009. Disponível em: <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/8131721/8131772/Stiglitz-Sen-Fitoussi-Commission-report.pdf>. Acesso em: 01 nov. 2022).

⁵⁷ FREITAS, Juarez. **Sustentabilidade**: direito ao futuro. 4. ed., Belo Horizonte: Fórum, 2019, p. 76.

⁵⁸ GARCIA, Denise Schmitt Siqueira. Dimensão econômica da sustentabilidade: uma análise com base na economia verde e a teoria do decrescimento. **In: Veredas do Direito**, vol. 13, n. 25, p. 133-153, 2016. Disponível em: <https://core.ac.uk/download/pdf/276540081.pdf>. Acesso em: 01 out. 2023, p. 139.

⁵⁹ FREITAS, Juarez. **Sustentabilidade**: direito ao futuro. 4. ed., Belo Horizonte: Fórum, 2019, p. 80.

⁶⁰ JACOBSEN, Gilson. Meio ambiente e omissão do Estado à luz da Constituição. **In: VAZ, Paulo Afonso Brum. SCHAFER, Jairo (Orgs.). Curso modular de Direito Constitucional**. Florianópolis: Conceito, 2008, p. 196.

⁶¹ JACOBSEN, Gilson. Meio ambiente e omissão do Estado à luz da Constituição. **In: VAZ, Paulo Afonso Brum. SCHAFER, Jairo (Orgs.). Curso modular de Direito Constitucional**. Florianópolis: Conceito, 2008.

XXI, com base no século XIX⁶², diante da mudança de paradigma quanto às questões ambientais, já que, por sua implicação não restringível à esfera privada, não pode ser normatizada sob o prisma unitário do proprietário.

Tempos após, seguiu-se proliferação legislativa, embora ainda sob o escopo da codificação civil, dentre eles, o Código Florestal (Decreto n.º 23.793/34), o Código de Águas (Decreto n.º 24.643/34), o Código de Pesca (Decreto-Lei 794/38).

Em momento posterior, inicia a mudança de foco da atividade legislativa, seguindo-se o Estatuto da Terra (Lei n.º 4.504/64), o Código Florestal (Lei n.º 4.771/65), dentre outros⁶³, nos quais o ambiente, enquanto sujeito de proteção, começa a ser delineado.

Foi com a Conferência de Estocolmo de 1972⁶⁴, realizada pela Organização das Nações Unidas, que se iniciou movimento planetário, ao menos sob o viés de intenções, de preservação ambiental.

Este movimento foi, em moldes embrionários, o que viria a ser a busca pela sustentabilidade.

A evolução do tema resultou no âmbito local (Brasil) na previsão de capítulo VI, na Constituição Federal de 1988, alçando a proteção ambiental a mandamento constitucional.

Como ressaltado por DANTAS:

Mas é sem sombra de dúvidas no estudo da Constituição de 1988 que o Direito Ambiental se consagra como ramo da Ciência Jurídica autônomo e independente. Não só por ter a referida Carta lhe dedicado um capítulo próprio, mas principalmente pelos reflexos de inúmeras outras disposições constantes de todo o texto constitucional que lhe são afetas. De fato, ao contrário do que uma interpretação apressada poderia indicar, a questão ambiental na Constituição em vigor não se resume às normas contidas no art. 225, caput e seus parágrafos – apesar da importância e do ineditismo de tais disposições. Há muitos outros preceitos constitucionais que, embora reflexamente, regulam a proteção do meio ambiente em suas diversas formas⁶⁵.

Com a previsão constitucional, que entendemos como impositiva da

⁶² FIORILLO, Celso. **Curso de direito ambiental brasileiro**. 21. ed., São Paulo: Editora Saraiva, 2021, p. 26.

⁶³ SILVA, Antonio Fernando Schenkel do Amaral e. **Registro de imóveis e meio ambiente: princípios e interações em prol da sustentabilidade**. 2020. 302 fls. Tese (Doutorado em Ciência Jurídica) – Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI, Itajaí, 2020. Disponível em: <https://www.univali.br/Lists/TrabalhosDoutorado/Attachments/311/ANTONIO%20tese%20doutorado%20com%20p%C3%A1g.%20aprova%C3%A7%C3%A3o.pdf>. Acesso em: 12 jun. 2023.

⁶⁴ Disponível em: https://www.un.org/ga/search/view_doc.asp?symbol=A/CONF.48/14/REV.1. Acesso em: 17 fev. 2022.

⁶⁵ DANTAS, Marcelo Buzaglo. **Direito ambiental de conflitos: O direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e os casos de colisão com outros direitos fundamentais**. 2. ed., Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2017, p. 03.

sustentabilidade, houve natural evolução, partindo-se à tomada de rumo da proteção ambiental voltada a si, e não como forma qualificada de desenvolvimento, ou seja, abandona-se a visão fragmentária do Direito Ambiental, como conjunto normativo aplicável às outras segmentações do Direito, ou mesmo, de forma de atuação humana, e parte-se à percepção necessária de preservação ambiental como escopo normativo.

No dizer de CUTANTA e TURRILLAS:

El moderno derecho ambiental, concebido como un sistema normativo dirigido a la preservación del entorno humano mediante el control de la contaminación y la garantía de un uso sostenible de los recursos naturales, tiene una origem reciente. Su génesis se sitúa en la segunda mitad del siglo XX y responde a la toma de conciencia generalizada, a nivel nacional e internacional, sobre la necesidad de frenar el proceso de deterioro de nuestro frágil ecosistema, gravemente amenazado por el potencial destructivo de la civilización moderna⁶⁶.

Faz-se necessária a compreensão que o direito ambiental, mais que uma opção civilizatória, é reação impositiva, advinda da “desorganização do processo civilizatório que expandiu até o estágio atual de desenvolvimento, provocando uma série de problemas ambientais⁶⁷”.

Nesse contexto, diante da cogência de atividades humanas que gerem condições adequadas de vida, há que se adequar o corte dado à sustentabilidade, firmando que, entre suas dimensões clássicas, está a econômica, porque não se pode cerrar os olhos à premissa de que a sustentabilidade pressupõe o uso de meio ambiente, seja qual for o olhar, sob pena de retrocedermos em avanços quanto à diminuição da pobreza, porque no dizer de BORTOLON e MENDES⁶⁸, há de ser buscado “desenvolvimento qualitativo”, sem apologia a um “monumento ao atraso”.

Assim, mesmo quem lança olhar mais restritivo à interação do ser humano com o meio ambiente, embora proponha mudança significativa no modo de vida, devido aos danos causados ao ambiente, acaba escusando avanços significativos advindos da atividade humana.

⁶⁶ LOZANO CUTANDA, Blanca; ALLI TURRILLAS, Juan-Cruz. **Administración y legislación ambiental**. 7. ed., Madrid: Editorial Dykinson, 2013, p. 117-118.

⁶⁷ ALVEZ, Elizete Lanzoni. **A proteção ambiental e a instrumentalidade da averbação informativa de áreas contaminadas no Registro de Imóveis**: Uma perspectiva da *accountability* ambiental na sociedade de risco. 2013. 419 fls. Tese (Doutorado em Direito) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2013. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/106978>. Acesso em: 18 fev. 2022, p. 30.

⁶⁸ BORTOLON, Brenda; MENDES, Marisa Schmitt Siqueira. A importância da educação ambiental para o alcance da sustentabilidade. **In: Revista Eletrônica de Iniciação Científica. Itajaí**, vol. 5, n. 1, p. 118-136, 2014. Disponível em: <https://ava.unifaveni.com.br/wp-content/uploads/2017/09/ARTIGO-COMPLEMENTAR-I.pdf>. Acesso em: 01 out. 2023, p. 124.

No dizer de ALVES:

Sem deixar de reconhecer conquistas tecnológicas importantes nas diversas áreas das ciências, como a medicina, a engenharia, a biologia, que forneceram e fornecem soluções para problemas que auxiliam na manutenção da vida e da saúde, pela cura de doenças, pela descoberta de substâncias, invenção de equipamentos, não se pode olvidar que com elas também vieram problemas ambientais significativos⁶⁹.

Embora sem unicidade terminológica, a sustentabilidade é tida não como resultado de ações ambientalmente ajustadas, mas como direito fundamental, para além de um bem-estar individual e social, a um bem-estar ambiental, reconhecido como indispensável ao desenvolvimento, não só do Estado, ou da sociedade, mas do cidadão⁷⁰.

Adotamos, como opção teórica, o conceito de sustentabilidade de Freitas:

Trata-se do princípio constitucional que determina, com eficácia direta e imediata, a responsabilidade do Estado e da sociedade pela concretização solidária do desenvolvimento material e imaterial, socialmente inclusivo, durável e equânime, ambientalmente limpo, inovador, ético e eficiente, no intuito de assegurar, preferencialmente de modo preventivo e precavido, no presente e no futuro, o direito ao bem-estar⁷¹.

Disso decorre a dupla funcionalidade da proteção sustentabilidade, de objetivo imputado ao Estado, e de direito fundamental garantido ao cidadão, este último, por estar emaranhado à dignidade da pessoa humana⁷², mantendo-se a ideia de que a dignidade deve ser adequada à conjuntura sob a qual é analisada, porque deve estar adequada aos contexto histórico, por ser um “processo dialético posto em marcha⁷³”, descabendo, por isso, conceituação estanque.

Essa marcha constante, que fixamos como tendo marco teórico atual a sustentabilidade, a despeito de nomeações próximas, como Estado Socioambiental de Direito, Estado Ambiental, Estado de Direito Ambiental, Estado Pós-Social, Estado de Bem-Estar Ambiental, não representa um marco-zero, mas apenas um estágio

⁶⁹ ALVEZ, Elizete Lanzoni. **A proteção ambiental e a instrumentalidade da averbação informativa de áreas contaminadas no Registro de Imóveis**: Uma perspectiva da *accountability* ambiental na sociedade de risco. 2013. 419 fls. Tese (Doutorado em Direito) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2013. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/106978>. Acesso em: 18 fev. 2022, p. 40.

⁷⁰ SARLET, Ingo Wolfgang; FENSTERSEIFER, Tiago. Estado socioambiental e mínimo existencial (ecológico?); algumas aproximações. **In:** SARLET, Ingo Wolfgang (Org.). **Estado socioambiental e direitos fundamentais**. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2010, p. 12.

⁷¹ FREITAS, Juarez. **Sustentabilidade**: direito ao futuro. 4. ed., Belo Horizonte: Fórum, 2019, p. 45.

⁷² SARLET, Ingo Wolfgang; FENSTERSEIFER, Tiago. Estado socioambiental e mínimo existencial (ecológico?); algumas aproximações. **In:** SARLET, Ingo Wolfgang (Org.). **Estado socioambiental e direitos fundamentais**. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2010, p. 13-14.

⁷³ HÄBERLE, Peter. **Libertad, igualdad, fraternidad**: 1789 como historia, actualidad e futuro del Estado constitucional. Madrid: Editorial Trotta, 1998, p. 53.

evolutivo⁷⁴, marcado, precipuamente, pela proteção e promoção da dignidade dos seus cidadãos⁷⁵, contido, no objeto da proteção, a sustentabilidade, como elemento inalienável de vida digna.

Sendo a sustentabilidade princípio constitucional que, ainda que por via transversa, limita a atuação humana, seja individual, seja enquanto qualquer tipo de coletivo (Estado, associações, corporações, etc.), há “tensão dialética permanente entre o objetivo da proteção ambiental e o desenvolvimento econômico”⁷⁶, tensão esta, entretanto, que não pode levar a retrocessos, ante à constatação dos efeitos benéficos sobre a pobreza dele (desenvolvimento) advindos⁷⁷, e por isso, entendemos que, mesmo aceitando-se a premissa de que o “o conceito de desenvolvimento transcende, substancialmente, a ideia limitada de crescimento econômico”⁷⁸, aquele é indissociável deste, e acaba por gerar plêiade de controvérsias jurídicas, resolvendo-se a questão, sob nosso juízo, com a concepção de que se trata de “uma nova forma de fazer negócios⁷⁹” e não à vedação deles, porque o desenvolvimento econômico “vinculado à ideia de melhoria substancial e qualitativa da qualidade de vida⁸⁰”, mas que deve ser permeado pela imposição da sustentabilidade em todas as esferas de ação humana.

A importância da compatibilização da sustentabilidade e do desenvolvimento é tamanha que, excluídas divergências terminológicas, FENSTERSEIFER e

⁷⁴ SARLET, Ingo Wolfgang; FENSTERSEIFER, Tiago. Estado socioambiental e mínimo existencial (ecológico?); algumas aproximações. **In:** SARLET, Ingo Wolfgang (Org.). **Estado socioambiental e direitos fundamentais**. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2010, p. 18.

⁷⁵ SARLET, Ingo Wolfgang; FENSTERSEIFER, Tiago. Estado socioambiental e mínimo existencial (ecológico?); algumas aproximações. **In:** SARLET, Ingo Wolfgang (Org.). **Estado socioambiental e direitos fundamentais**. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2010, p. 19.

⁷⁶ SARLET, Ingo Wolfgang; FENSTERSEIFER, Tiago. Estado socioambiental e mínimo existencial (ecológico?); algumas aproximações. **In:** SARLET, Ingo Wolfgang (Org.). **Estado socioambiental e direitos fundamentais**. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2010, p. 21.

⁷⁷ BENDLIN, Samara Loss; GARCIA, Denise Schmitt Siqueira. Dimensão social do princípio da sustentabilidade frente ao artigo 6º da constituição da república federativa do Brasil de 1988. **In: Revista Eletrônica Direito e Política**, Itajaí, vol. 6, n. 2, 2º quadrimestre de 2011. Disponível em: https://scholar.google.com.br/citations?view_op=view_citation&hl=pt-BR&user=r96nhLgAAAAJ&citation_for_view=r96nhLgAAAAJ:LkGwnXOMwfcC. Acesso em: 7 nov. 2022, p. 431.

⁷⁸ SARLET, Ingo Wolfgang; FENSTERSEIFER, Tiago. Estado socioambiental e mínimo existencial (ecológico?); algumas aproximações. **In:** SARLET, Ingo Wolfgang (Org.). **Estado socioambiental e direitos fundamentais**. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2010, p. 21.

⁷⁹ SOARES, Josemar Sidnei; CRUZ, Paulo Márcio. Critério ético e sustentabilidade na sociedade pós-moderna: impactos nas dimensões econômicas, transnacionais e jurídicas. **In: Novos Estudos Jurídicos**, Itajaí, vol. 17, n. 3, p. 401–418, 2012. Disponível em: <https://periodicos.univali.br/index.php/nej/article/view/4208>. Acesso em: 1 out. 2023, p. 412.

⁸⁰ SARLET, Ingo Wolfgang; FENSTERSEIFER, Tiago. Estado socioambiental e mínimo existencial (ecológico?); algumas aproximações. **In:** SARLET, Ingo Wolfgang (Org.). **Estado socioambiental e direitos fundamentais**. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2010, p. 23.

SARLET:

O princípio do desenvolvimento sustentável expresso no art. 170 (inciso VI) da CF88, confrontado com o direito de propriedade privada e a livre iniciativa (*caput* e inciso II do art. 170), também se presta a desmistificar a perspectiva de um capitalismo liberal-individualista em favor de uma leitura à luz dos valores e princípios constitucionais e socioambientais. Com relação à pedra estruturante do sistema capitalista, ou seja, a propriedade privada, os interesses do seu titular devem ajustar-se aos interesses da sociedade e do Estado, na esteira das funções social e ecológica que lhe são inerentes. A ordem econômica constitucionalizada no art. 170 da Carta da República, com base também nos demais fundamentos constitucionais que lhe constituem e informam, expressa uma opção pelo que se poderia designar de um *capitalismo socioambiental* (ou *economia socioambiental de mercado*) capaz de compatibilizar a livre iniciativa, a autonomia privada e a propriedade privada com proteção ambiental e as justiça ambiental e social, tendo como norte normativo, “nada menos” do que a proteção e promoção de uma vida humana digna e saudável (e, portanto, com qualidade ambiental) para todos os membros da comunidade estatal⁸¹.

Vê-se, portanto, que a sustentabilidade só será alcançada com o incremento da condição de vida⁸² dos seres humanos, o que está atrelado ao crescimento econômico, já que, mesmo no âmbito conceitual, é insuprimível de sua abordagem, que o desenvolvimento a integre.

Para tanto, recorda-se que a sustentabilidade é “o princípio constitucional que determina promover o desenvolvimento social, econômico, ambiental, ético e jurídico-político⁸³”, deixando consignado que o desenvolvimento é elemento integrador do próprio conceito, e, portanto, não pode (nem deve) ser suprimido da equação.

Dessa necessária compatibilização, já que respeitosa discordamos de visão que torne a sustentabilidade fundamento à intocabilidade do ambiente, surge como necessário estabelecer que a atuação estatal deve ser multidimensional, manifestando-se em esferas múltiplas, não vinculadas aos paradigmas ultrapassados.

No decorrer do trabalho, buscaremos demonstrar a importância da atuação da Administração Pública eficiente, utilizando o registro público de imóveis como ferramenta à implementação da sustentabilidade, e como a publicidade registral, é a justificativa prática da atuação estatal, por ser pilar da construção de atuação administrativa sustentável.

⁸¹ SARLET, Ingo Wolfgang; FENSTERSEIFER, Tiago. Estado socioambiental e mínimo existencial (ecológico?); algumas aproximações. *In*: SARLET, Ingo Wolfgang (Org.). **Estado socioambiental e direitos fundamentais**. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2010, p. 22.

⁸² Como dito por SARLET e FENSTERSEIFER: “melhoria substancial e qualitativa (e não apenas quantitativa em termos de crescimento econômico) da qualidade de vida”. (SARLET, Ingo Wolfgang; FENSTERSEIFER, Tiago. Estado socioambiental e mínimo existencial (ecológico?); algumas aproximações. *In*: SARLET, Ingo Wolfgang (Org.). **Estado socioambiental e direitos fundamentais**. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2010, p. 23.

⁸³ FREITAS, Juarez. **Sustentabilidade**: direito ao futuro. 4. ed., Belo Horizonte: Fórum, 2019, p. 55.

A atuação humana sobre o ambiente, ou talvez fosse melhor falar em atuação envolta ao ambiente, é premissa insuperável à existência, e como tal, antes da defesa utópica de um ambiente intocável, deve-se agasalhar, no dizer de DERANI⁸⁴, um capitalismo social, em que o desenvolvimento econômico encontra limites no interesse coletivo, por ser um meio de realização dos valores ligados ao Estado Democrático de Direito, e não um fim em si.

Essa limitação, sob nossa óptica, é mais uma adequação, que visa tornar a atuação econômica adequada à sustentabilidade, por importar em visão que permita o saudável e necessário desenvolvimento (também econômico), desatrelando-se de visões reducionistas da atividade humana, ainda que imposta visão limitativa e impeditiva⁸⁵ de certas e determinadas condutas, mas não excludentes em absoluto (ao menos como regra), já que a miséria e pobreza, típicas de modelos estruturados na vedação ao capitalismo, “caminham juntas com a degradação e poluição ambiental⁸⁶”.

Questão de relevo é estabelecer, mais que metas de atuação, patamares mínimos de qualidade ambiental, pois sem o *standard*, torna-se árdua a tarefa de verificar o adimplemento na garantia da sustentabilidade em seu viés de direito, forte na ideia de que o patamar mínimo estabelece o *quantum* “sem o qual a dignidade humana (e, para além desta, a dignidade da vida em termos gerais) estaria sendo violada no seu núcleo essencial⁸⁷”.

Entretanto, não há que se confundir esse mínimo, que deve ser vislumbrando como vinculativo à ação – tanto estatal quanto da sociedade –, com conceitos atrelados à sobrevivência. O mínimo aqui debatido é o mínimo necessário, que em muito se afasta do mínimo vital.

A sustentabilidade foi alçada, desde a CF/88, à “condição de princípio gerador de obrigações pluridimensionais⁸⁸”, o que transmuda sua condição de imposição prática, buscando a sobrevivência, em imposição constitucional, limitada –

⁸⁴ DERANI, Cristiane. **Direito ambiental econômico**. 3. ed., São Paulo: Saraiva, 2018, p. 9.

⁸⁵ SARLET, Ingo Wolfgang; FENSTERSEIFER, Tiago. Estado socioambiental e mínimo existencial (ecológico?); algumas aproximações. **In:** SARLET, Ingo Wolfgang (Org.). **Estado socioambiental e direitos fundamentais**. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2010, p. 26.

⁸⁶ SARLET, Ingo Wolfgang; FENSTERSEIFER, Tiago. Estado socioambiental e mínimo existencial (ecológico?); algumas aproximações. **In:** SARLET, Ingo Wolfgang (Org.). **Estado socioambiental e direitos fundamentais**. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2010, p. 27.

⁸⁷ SARLET, Ingo Wolfgang; FENSTERSEIFER, Tiago. Estado socioambiental e mínimo existencial (ecológico?); algumas aproximações. **In:** SARLET, Ingo Wolfgang (Org.). **Estado socioambiental e direitos fundamentais**. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2010, p. 27.

⁸⁸ FREITAS, Juarez. **Sustentabilidade: direito ao futuro**. 4. ed., Belo Horizonte: Fórum, 2019, p. 26.

unicamente – ao globo⁸⁹.

No dizer de FREITAS, a sustentabilidade é:

[...] determinação ética e institucional (oriunda, no contexto brasileiro, diretamente da Constituição, em especial dos artigos 3.º, 170, VI e 225) de assegurar às gerações presentes e futuras, o ambiente propício ao bem-estar, monitorado por indicadores qualitativos, com a menor subjetividade possível⁹⁰.

Como efeito central da implementação da sustentabilidade, não só como imposição jurídica, mas como cultura, como um “critério normativo para a reconstrução⁹¹” resulta imperativo ético de “evitar o peso desmedido do gozo imediato, em detrimento do porvir⁹²”, tendo em mente que a atuação humana, em todo o plexo de atribuições, seja na esfera privada, comunitária ou pública, é que define se haverá a conversão da normativa constitucional em realidade.

Para tanto, mister lembrar que, ao abordar o assunto, que “não se trata de virar as costas para o progresso que a humanidade já atingiu e voltar para as cavernas⁹³”, mas deve-se ter em mente que “a sustentabilidade não é um princípio abstrato, elusivo ou de observância facultativa⁹⁴”, mas imposição constitucional da atuação humana no ambiente, não cabendo dúvida de que “vincula plenamente e se revela inconciliável com o reiterado descumprimento da função socioambiental⁹⁵”.

1.2 PRINCÍPIOS DE DIREITO AMBIENTAL, INTERAÇÃO COM A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA E ATUAÇÃO SUSTENTÁVEL

O Direito Ambiental, adotado o conceito de que ele é o conjunto normativo que visa proteger o ambiente, regulando a interação humana de modo à continuidade, tanto da vida humana, como da saudável existência do ambiente, já que inseparáveis

⁸⁹ SOARES, Josemar Sidnei; CRUZ, Paulo Márcio. Critério ético e sustentabilidade na sociedade pós-moderna: impactos nas dimensões econômicas, transnacionais e jurídicas. *In: Novos Estudos Jurídicos*, Itajaí, vol. 17, n. 3, p. 401–418, 2012. Disponível em: <https://periodicos.univali.br/index.php/nej/article/view/4208>. Acesso em: 1 out. 2023, p. 404.

⁹⁰ FREITAS, Juarez. **Sustentabilidade**: direito ao futuro. 4. ed., Belo Horizonte: Fórum, 2019, p. 34.

⁹¹ GARCIA, Denise Schmitt Siqueira. Dimensão econômica da sustentabilidade: uma análise com base na economia verde e a teoria do decrescimento. *In: Veredas do Direito*, vol. 13, n. 25, p. 133-153, 2016. Disponível em: <https://core.ac.uk/download/pdf/276540081.pdf>. Acesso em: 01 out. 2023, p. 137.

⁹² FREITAS, Juarez. **Sustentabilidade**: direito ao futuro. 4. ed., Belo Horizonte: Fórum, 2019, p. 37.

⁹³ BORTOLON, Brenda; MENDES, Marisa Schmitt Siqueira. A importância da educação ambiental para o alcance da sustentabilidade. *In: Revista Eletrônica de Iniciação Científica*. Itajaí, vol. 5, n. 1, p. 118-136, 2014. Disponível em: <https://ava.unifaveni.com.br/wp-content/uploads/2017/09/ARTIGO-COMPLEMENTAR-I.pdf>. Acesso em: 01 out. 2023, p. 124.

⁹⁴ FREITAS, Juarez. **Sustentabilidade**: direito ao futuro. 4. ed., Belo Horizonte: Fórum, 2019, p. 43.

⁹⁵ FREITAS, Juarez. **Sustentabilidade**: direito ao futuro. 4. ed., Belo Horizonte: Fórum, 2019, p. 43.

uma da outra, é norteado por princípios de reconhecida matriz constitucional.

Ditos princípios, que abaixo abordaremos de forma individualizada, irradiam, e disso não se tem dúvida, efeitos sobre os particulares.

Mas, e aqui estamos a adentrar ao cerne do presente trabalho, irradiam também efeitos sobre, e primariamente, o próprio Estado Administração.

É consagrada a distinção entre os dois⁹⁶ vieses pelos quais a Administração Pública pode ser vista, sob a óptica formal, consistente no conjunto de órgãos e pessoas que a integram, e objetiva, consistente nas ações estatais referentes à implementação do interesse público⁹⁷.

Em seu viés material, que se consubstancia na função administrativa, conceituada como “atividade teleológica assumida pelo sujeito ativo como um encargo, consistente no resguardo de interesses e bens de terceiros, qualificada pelo dever jurídico de prestar contas⁹⁸”.

Então, à Administração Pública impõe-se a inafastável função de garante do interesse público, calcada nos princípios basilares do Direito Administrativo da supremacia do interesse público e da inafastabilidade do interesse público.

Embora não haja, no Direito Ambiental brasileiro, sistematização apta a gerar unicidade doutrinária quanto à principiologia normatizante⁹⁹, dentre o rol apostado pela doutrina, trazemos os princípios da prevenção, da precaução e da informação ambiental, diante do nexos indelével com a proposta de atuação administrativa eficientemente sustentável.

Calha recordar que, hodiernamente, há o reconhecimento do *status* conceitual e positivo dos princípios como normas jurídicas positivas e vinculantes¹⁰⁰, obrigando comportamentos públicos e privados, irradiando efeitos, também, quanto à

⁹⁶ Embora não se desconheça divisão tríplice, que inclui o sentido formal, mas que entendemos não ser um viés, mas sim o regime jurídico que influi nos dois sentidos acima mencionados.

⁹⁷ CHAVEZ, Francisco Diones Paiva; ALBUQUERQUE, Ítalo Patrick Patrick Rodrigues. Conceitos sobre a administração pública e suas contribuições para a sociedade. *In: CAD*, vol. 13, n. 1, jan./jul. 2019. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/index.php/caadm/article/view/43713/29716>. Acesso em: 02 out. 2023, p. 03.

⁹⁸ MODESTO, Paulo. Função administrativa. *In: Revista do Serviço Público*, vol. 46, n. 2-3, p. 95-119, 2015. Disponível em: <https://revista.enap.gov.br/index.php/RSP/article/view/719>. Acesso em: 02 out. 2023, p. 109-110.

⁹⁹ MUKAI, Toshio. *Direito Ambiental Sistematizado*. 10. ed., Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2016, p. 77.

¹⁰⁰ TRAJANO, Fábio de Souza; BRANDÃO, Paulo de Tarso. Efetividade dos Direitos Constitucionais: instrumental normativo e processual. *In: Revista Eletrônica Direito e Política*, vol. 4, n. 1, p. 106-123, 2009. Disponível em: <https://periodicos.univali.br/index.php/rdp/article/view/7266/4135>. Acesso em: 02 out. 2023, p. 15.

interpretação e aplicação de outras normas¹⁰¹.

O regime ambiental sustentável inicia com a imposição constitucional, já visitada, do art. 225, que estabelece ser dever do poder público defender e preservar o meio ambiente ecologicamente equilibrado – que sob nossa visão só pode ser o ambiente sustentável - consubstanciando, dita garantia, em obrigação impositiva ao Estado-Administração e à coletividade.

“É, sem dúvida, o princípio transcendental de todo o ordenamento jurídico ambiental, ostentando o *status* de verdadeira cláusula pétrea¹⁰²” e, por isso, não se admite leitura outra que não seja de plena implementação, abandonando-se óptica restritiva, buscando a preservação do meio ambiente, cientes de que é nele que a existência humana se dá, como forma de garantia, inclusive, do direito à vida¹⁰³.

Sob nossa óptica, há nexos latentes do Direito Ambiental com o Direito Administrativo, já que aquele é aplicado mediante a atuação deste.

O Direito Administrativo, convém recordar, é calcado, em grande parte, no poder de polícia do Estado¹⁰⁴, que desaguará na importância da publicidade – via registro imobiliário – da atuação administrativa, buscando a plena irradiação da publicidade.

Na abordagem individualizada dos princípios, iniciamos com o princípio da prevenção, que se concentra na atuação prévia, antecipatória, que visa evitar o dano ao ambiente, e não repará-lo.

Quando se fala em princípio da prevenção, inafastável abordá-lo em comunhão coirmão, princípio da precaução, salientando-se, entretanto, que ao há importante ponto divisor entre eles, no princípio ora abordado, da prevenção, o risco de dano ou impacto é certo, inexistindo dúvida quanto à futura ocorrência, busca-se, entretanto, impedir que ele (o dano) ocorra, não unicamente repará-lo pós-

¹⁰¹ ESPÍNDOLA, Ruy Samuel. **Conceito de princípios constitucionais**: elementos teóricos para uma formulação dogmática constitucionalmente adequada. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1998, p. 55.

¹⁰² MILARÉ, Edis. **Direito do Ambiente**: a gestão ambiental em foco: doutrina, jurisprudência, glossário. 7. ed., rev., atual. e reform., São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011, p. 1066.

¹⁰³ SILVA, Antonio Fernando Schenkel do Amaral e. **Registro de imóveis e meio ambiente**: princípios e interações em prol da sustentabilidade. 2020. 302 fls. Tese (Doutorado em Ciência Jurídica) – Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI, Itajaí, 2020. Disponível em: <https://www.univali.br/Lists/TrabalhosDoutorado/Attachments/311/ANTONIO%20tese%20doutorado%20com%20p%C3%A1g.%20aprova%C3%A7%C3%A3o.pdf>. Acesso em: 12 jun. 2023, p. 48.

¹⁰⁴ MUKAI, Toshio. **Direito Ambiental Sistematizado**. 10. ed., Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2016, p. 77.

consumação.

O núcleo do princípio é a ideia de “antecipar-se aos processos de degradação ambiental”¹⁰⁵, adotando-se técnicas e ações que visem proteger o ambiente, mantendo-se a sustentabilidade, visando a não ocorrência do dano.

Está dividido em duas fases, a inicial, chamada de fase de previsão, ocorre com a captação dos dados e consequente análise, visando identificar a ocorrência ou não de dano ao ambiente, a segunda, consiste em medidas acauteladoras, visando proteger o ambiente de forma antecipatória, impedindo o dano¹⁰⁶.

Isto porque, em ordem de grandeza, conforme reconhecido pelo Superior Tribunal de Justiça, o “direito ambiental atua de forma a considerar, em primeiro plano, a prevenção, seguida da recuperação e, por fim, o ressarcimento”¹⁰⁷.

A prevenção busca evitar os riscos, que embora incertos no tocante ao *quantum* do dano, são certos quanto à sua ocorrência.

Assim age por ser insuficiente à sustentabilidade tentativa posterior de recuperação, seja pela incapacidade, por vezes, de se reverter o mal causado, seja pela necessária implementação de cultura de negativa ao direito de destruir, e não mais de um custo pós destruição.

Em seguida, vamos ao princípio da precaução, que embora próximo ao anterior (prevenção), dele se distancia porque aqui, ao contrário de lá, o risco não é certo e previsível.

A busca pela precaução possui, justamente, o viés de evitar o que é desconhecido, ou, na concepção estrangeira, de que “é melhor prevenir, do que remediar”¹⁰⁸, recordando, entretanto, que “a concretização do princípio da precaução

¹⁰⁵ SAMPAIO, José Adércio Leite; WOLD, Chris; NARDY, Afrânio José Fonseca. **Princípios de direito ambiental: na dimensão internacional e comparada**. Belo Horizonte: Del Rey, 2003. Disponível em: https://books.google.com.br/books?hl=pt-BR&lr=&id=nEp4CYkpaSwC&oi=fnd&pg=PA1&dq=princ%C3%ADpio+prevenção+ambiental&ots=ei1Fg9VR_c&sig=ujCWODGbcAhOXN5qBPg0QpUj5S0#v=onepage&q=princ%C3%ADpio%20da%20prevenção&f=false. Acesso em: 06 dez. 2022, p. 70.

¹⁰⁶ SILVA, Antonio Fernando Schenkel do Amaral e. **Registro de imóveis e meio ambiente: princípios e interações em prol da sustentabilidade**. 2020. 302 fls. Tese (Doutorado em Ciência Jurídica) – Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI, Itajaí, 2020. Disponível em: <https://www.univali.br/Lists/TrabalhosDoutorado/Attachments/311/ANTONIO%20tese%20doutorado%20com%20p%C3%A1g.%20aprova%C3%A7%C3%A3o.pdf>. Acesso em: 12 jun. 2023, p. 81.

¹⁰⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **MS 16074/DF**. Relator: Min. Arnaldo Esteves Lima, julgamento em: 09 nov. 2011. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201100123180&dt_publicacao=21/06/2012. Acesso em: 12 jun. 2023.

¹⁰⁸ WIENER, Jonathan B. The rhetoric of precaution. *In*: WIENER, Jonathan B.; ROGERS, Michel D.; HAMMITT, James K.; SAND, Peter H. (Eds.). **The reality of precaution: comparing risk regulation in the United States and Europe**. Washington: PRF Press, 2011, p. 04.

não tem por finalidade imobilizar as atividades econômicas¹⁰⁹”.

O que se objetiva é que a falta de exatidão sobre os resultados potencialmente devastadores de determinada conduta seja suficiente para torná-la impassível de vedação pelo Estado Administração, o que contraria a própria ideia de sustentabilidade como garantidora do direito ao futuro¹¹⁰.

Houve sua inclusão do princípio na Rio/92, em clara indicação de adoção supranacional:

Princípio 15: Com a finalidade de proteger o meio ambiente, os Estados deverão aplicar amplamente o critério de precaução conforme suas capacidades. Quando houver perigo de dano grave ou irreversível, a falta de certeza científica absoluta não deverá ser utilizada como razão para que seja adiada a adoção de medidas eficazes em função dos custos para impedir a degradação ambiental¹¹¹.

Entretanto, de se anotar que a adoção do princípio, embora deva ser efetivada por todos, deve ser implementada tendo em vista sua peculiaridade e diante de ameaças de danos, mas que sejam reais e irreversíveis, pois, como pontua SILVA, “a paralisação da atividade pura e simples, muitas vezes, impede o desvendamento da dúvida e, por isso, recomenda-se a adoção de medidas protetivas até o esclarecimento da situação¹¹²”.

Como aduz MILARÉ, o princípio da precaução atua nas situações em que o conhecimento é insuficiente, inconclusivo ou incerto, mas que existam elementos a indicar possíveis efeitos sobre o ambiente, o que demonstraria a incompatibilidade da atividade com o nível de proteção acolhido pela legislação¹¹³.

Afasta-se, assim, a ideia que conecta o princípio à negativa da atuação particular calcada no simples desconhecimento.

¹⁰⁹ SILVA, Antonio Fernando Schenkel do Amaral e. **Registro de imóveis e meio ambiente: princípios e interações em prol da sustentabilidade**. 2020. 302 fls. Tese (Doutorado em Ciência Jurídica) – Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI, Itajaí, 2020. Disponível em: <https://www.univali.br/Lists/TrabalhosDoutorado/Attachments/311/ANTONIO%20tese%20doutorado%20com%20p%C3%A1g.%20aprova%C3%A7%C3%A3o.pdf>. Acesso em: 12 jun. 2023, p. 76.

¹¹⁰ DANTAS, Marcelo Buzaglo. **Direito ambiental de conflitos: O direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e os casos de colisão com outros direitos fundamentais**. 2. ed., Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2017, p. 92-93.

¹¹¹ ONU – Organização das Nações Unidas. **Declaração do Rio sobre meio ambiente e desenvolvimento**. 1992. Disponível em: https://cetesb.sp.gov.br/proclima/wp-content/uploads/sites/36/2013/12/declaracao_rio_ma.pdf. Acesso em: 25 mai. 2023.

¹¹² SILVA, Antonio Fernando Schenkel do Amaral e. **Registro de imóveis e meio ambiente: princípios e interações em prol da sustentabilidade**. 2020. 302 fls. Tese (Doutorado em Ciência Jurídica) – Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI, Itajaí, 2020. Disponível em: <https://www.univali.br/Lists/TrabalhosDoutorado/Attachments/311/ANTONIO%20tese%20doutorado%20com%20p%C3%A1g.%20aprova%C3%A7%C3%A3o.pdf>. Acesso em: 12 jun. 2023, p. 77.

¹¹³ MILARÉ, Edis. **Direito do Ambiente: a gestão ambiental em foco: doutrina, jurisprudência, glossário**. 7. ed., rev., atual. e reform., São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011, p. 1.071.

Analizada a dupla prevenção e precaução, passamos agora ao princípio da informação, também nominado de publicidade, que consubstancia o dever estatal de transferência de informação de relevo quanto ao ambiente, em especial quanto aos riscos a que estão expostos, visando a proteção daquela.

A vitalidade da informação ambiental é, segundo SILVA, que a população, tendo acesso à informação ambiental, “tem condições de participar ativamente das decisões estatais, bem como questioná-las e buscar eficiência da máquina pública na prevenção e solução dos problemas que a afetam¹¹⁴”.

Por informação ambiental, têm-se o definido na Directiva 90/313/CEE:

[...] qualquer informação disponível sob forma escrita, visual, oral ou de base de dados relativa ao estado das águas, do ar, do solo, da fauna, da flora, dos terrenos e dos espaços naturais, às actividades (incluindo as que provocam perturbações, tais como os ruídos) ou medidas que os afectem ou possam afectar negativamente e às actividades ou medidas destinadas a protegê-los, incluindo medidas administrativas e programas de gestão ambiental.

Também houve a sua inclusão do princípio na Rio/92, no princípio 10, visando a colocação da informação ambiental à disposição de todos¹¹⁵, a demonstrar a centralidade da publicização da informação na busca pela sustentabilidade.

Vê-se, desde o início, que a preocupação ambiental desconhece fronteiras e, cada dia mais, espalha-se de forma transnacional, em muito, pela constatação inexorável da necessidade de atuação conjunta dos países na busca do rompimento do ciclo de violações ambientais.

Esse momento ambiental resulta no espelhamento do modal normativo de proteção do ambiente, como veremos a seguir quanto à Espanha, com breve introdução ao conteúdo normativo que se segue.

¹¹⁴ SILVA, Antonio Fernando Schenkel do Amaral e. **Registro de imóveis e meio ambiente: princípios e interações em prol da sustentabilidade**. 2020. 302 fls. Tese (Doutorado em Ciência Jurídica) – Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI, Itajaí, 2020. Disponível em: <https://www.univali.br/Lists/TrabalhosDoutorado/Attachments/311/ANTONIO%20tese%20doutorado%20com%20p%C3%A1g.%20aprova%C3%A7%C3%A3o.pdf>. Acesso em: 12 jun. 2023, p. 89.

¹¹⁵ Princípio 10: O melhor modo de tratar as questões ambientais é com a participação de todos os cidadãos interessados, em vários níveis. No plano nacional, toda pessoa deverá ter acesso adequado à informação sobre o ambiente de que dispõem as autoridades públicas, inclui a informação sobre os materiais e as atividades que oferecem perigo a suas comunidades, assim como a oportunidade de participar dos processos de adoção de decisões. Os Estados deverão facilitar e fomentar a sensibilização e a participação do público, colocando a informação à disposição de todos. Deverá ser proporcionado acesso efetivo aos procedimentos judiciais e administrativos, entre os quais o ressarcimento de danos e recursos pertinentes. (ONU – Organização das Nações Unidas. **Declaração do Rio sobre meio ambiente e desenvolvimento**. 1992. Disponível em: https://cetesb.sp.gov.br/proclima/wp-content/uploads/sites/36/2013/12/declaracao_rio_ma.pdf. Acesso em: 25 mai. 2023).

1.3 SUSTENTABILIDADE E PRINCÍPIOS AMBIENTAIS: NORMATIZAÇÃO ESPANHOLA E REALIDADE BRASILEIRA

Sob a óptica do presente trabalho, propomo-nos a trazer breve apanhado do Direito Espanhol, o que principiamos trazendo a Constituição espanhola, que prevê, no art. 45¹¹⁶, o direito de todos a meio ambiente sadio, não se distanciando, em muito, da previsão brasileira, tendo-se em vista que “el derecho ambiental regula, como há quedado dicho, las actividades humanas para proteger la Naturaleza”¹¹⁷.

A principiologia espanhola dos chamados *principios rectores*, que são os “principios jurídicos, encargados de dar sustento dogmático (constitucional y legal) a la disciplina¹¹⁸”, inicia com a sustentabilidade, que, assim como no Brasil, visa a “una síntesis superadora de la oposición dialéctica entre conservación ambiental y desarrollo económico¹¹⁹”, já que seu pressuposto é uma mudança de mentalidade, na qual há compreensão de que atividades humanas e conversação ambiental devem caminhar de mãos dadas, abandonando-se conceitos segmentários, que isolem as questões.

Também no conjunto normativo espanhol está presente que só haverá sustentabilidade se houver a compreensão de que a conversação ambiental está contida no desenvolvimento, ou seja, não há desenvolvimento se a conversação ambiental foi deixada em segundo plano¹²⁰.

Outrossim, também se reconhece no direito espanhol o caráter normativo dos princípios, suficientes para fundamentar isoladamente decisões administrativas ou

¹¹⁶ Artículo 45. 1. Todos tienen el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, así como el deber de conservarlo. 2. Los poderes públicos velarán por la utilización racional de todos los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de la vida y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva. 3. Para quienes violen lo dispuesto en el apartado anterior, en los términos que la ley fije se establecerán sanciones penales o, en su caso, administrativas, así como la obligación de reparar el daño causado. (ESPAÑA. **Constitución Española**. 27 de diciembre de 1978. Disponível em: <https://www.boe.es/legislacion/documentos/ConstitucionCASTELLANO.pdf>. Acesso em: 27 jun. 2023).

¹¹⁷ RODRÍGUEZ, Andrés Betancor. **Derecho ambiental**. Madrid: Editora LA LEY, 2014, p. 85.

¹¹⁸ CAFFERATTA, Néstor. **Principios de Derecho Ambiental**. 2015. Disponível em: https://biblioteca.cejamerica.org/bitstream/handle/2015/3119/LOS_PRINCIPIOS_DEL_DERECHO_AMBIENTAL.pdf. Acesso em: 27 jun. 2023, p. 01.

¹¹⁹ GOROSITO, Ricardo. Los principios del Derecho ambiental. *In: Revista de Derecho*, n. 16, p. 101–136, 2017. Disponível em: <https://revistas.ucu.edu.uy/index.php/revistadederecho/article/view/1471>. Acesso em: 26 jun. 2023, p. 115.

¹²⁰ MORA, Leonel Vega. Dimensión ambiental, desarrollo sostenible y sostenibilidad ambiental del desarrollo. *In: Eleventh LACCEI Latin American and Caribbean Conference for Engineering and Technology (LACCEI'2013) “Innovation in Engineering, Technology and Education for Competitiveness and Prosperity” August*. 2013. Disponível em: <https://laccei.org/LACCEI2013-Cancun/RefereedPapers/RP256.pdf>. Acesso em: 02 out. 2023, p. 06.

judiciais, nominada de *función jurídico vinculante*, mas com o cuidado de limitá-la em caso de imprecisão e generalidade do princípio, visando evitar “convertir la función jurisdiccional em otra normativa¹²¹”.

Avançaremos, de forma célere, sobre o princípio da solidariedade, caracterizado por perspectiva dúplice, a primeira, intergeracional, em que a proteção ambiental visando as futuras gerações, consistente no direito de permanência do ambiente saudável, impondo-se, assim, o dever de conservação, a segunda, intrageracional, o direito do grupo social de viver em ambiente adequado, não se relegando a sadia condição de vida ao futuro¹²².

Adotar-se o princípio da solidariedade impõe aceitar que é necessária “la participación real y verdadera de la sociedad¹²³”, diante dos laços indeléveis e intangíveis entre os seres, humanos ou não, presentes e futuros, quanto ao ambiente.

Na sequência, seguimos com o *principio rector* da prevenção, segundo o qual o dano ambiental, por sua premência e risco de irreparabilidade, deve ser prevenido e não compensando, pois “toda la economía del Derecho Ambiental está orientada a la prevención del deterioro ambiental bajo cualquiera de sus formas¹²⁴”.

A atuação preventiva reflete a preocupação com a manutenção do ambiente, deixando a reparação em segundo plano, já que por vezes sequer é possível a recuperação total, tornando imperativa antecipar-se “en la actuación ambiental, debido al alto potencial de irreparabilidad de los daños ambientales¹²⁵”.

A busca deve ser, sempre, por mecanismos preventivos, que impeçam a ocorrência futura de danos¹²⁶.

Partimos agora ao princípio da precaução, que, embora próximo ao anterior (prevenção), dele distancia-se porque aqui, ao contrário de lá, o risco é potencial, ou seja, não há certeza sobre o risco de dano, mas, considerando a centralidade do

¹²¹ RODRÍGUEZ, Andrés Betancor. **Derecho ambiental**. Madrid: Editora LA LEY, 2014, p. 241.

¹²² GOROSITO, Ricardo. Los principios del Derecho ambiental. **In: Revista de Derecho**, n. 16, p. 101–136, 2017. Disponível em: <https://revistas.ucu.edu.uy/index.php/revistadederecho/article/view/1471>. Acesso em: 26 jun. 2023, p. 117.

¹²³ AQUINO, Roque Juan Carrasco; DELGADO, Carlos C. Parrado. Del desarrollo actual al modelo autogestivo. **In: II Congreso Internacional por el Desarrollo Sostenible y el Medio Ambiente**. Colômbia: Universidad Manizales, 2014, p. 25.

¹²⁴ MAGARIÑOS DE MELLO, Mateo J. **Medio Ambiente y Sociedad**. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria, 2005, p. 139.

¹²⁵ ORTEGA ÁLVAREZ, Luis Inacio; ALONSO GARCÍA, María Consuelo; VICENTE MARTÍNEZ, Rosário de (Coords.). **Tratado de Derecho Ambiental**. Valencia: Tirant lo Blanch, 2013, p. 40.

¹²⁶ CAFFERATTA, Néstor. **Principios de Derecho Ambiental**. 2015. Disponível em: https://biblioteca.cejamerica.org/bitstream/handle/2015/3119/LOS_PRINCIPIOS_DEL_DERECHO_AMBIENTAL.pdf. Acesso em: 27 jun. 2023, p. 05.

ambiente, opta-se por prejudicar a atuação potencialmente geradora de riscos, atua-se de forma antecipatória ao risco, não ao dano (como no princípio da prevenção).

Acerca do princípio da precaução, LÓPEZ y GARCIA:

[...] constituye un refuerzo ulterior del principio de prevención. El mismo determina cómo deben afrontarse los supuestos de incertidumbre con respecto a la producción de daños al medio ambiente, teniendo por objetivo evitar las opciones arriesgadas (cuando no se sabe si una determinada actuación sobre aquel puede resultar dañina, lo mejor es adoptar una opción prudente y cautelosa que minimice la posibilidades de que un supuesto riesgo se transforme en daño efectivo) en la aplicación de este principio resultará clave la presencia de indicios razonables (dada la imposibilidad de alcanzar certeza de salud)¹²⁷

Resta evidenciada, em especial quanto ao binômio prevenção e precaução, a identidade de conteúdo do conjunto normativo espanhol com o brasileiro.

Por fim, trazemos o princípio da participação, ligado à transparência e à informação ambiental, pelo qual, diante da importância do Direito Ambiental, bem como dos entraves sociais à sua implementação, que estabelece que ele (Direito Ambiental) só será implementado com a participação de todos os setores sociais.

Embora ligado a outros princípios já tratados, importa abordar a informação ambiental, que, no tocante à normatização, não destoia sob o prisma do direito espanhol, sendo, da mesma forma, reconhecida sua importância, pois é essencial que os cidadãos possuam acesso a ela, já que seu escopo não se esgota na educação ou na mudança de hábitos, mas é pressuposto à sustentabilidade, porque em uma sociedade, e seus indivíduos considerados *per se*, que “no disponen de la información ambiental relevante en cada momento, difícilmente podrán intervenir de forma efectiva, con “conocimiento de causa”, en los asuntos públicos que atañen a este bien jurídico colectivo¹²⁸.

Consignamos, por fim, que “los principios son ideas directrices, que sirven de justificación racional de todo el ordenamiento jurídico; son, pues, pautas generales de valoración jurídica¹²⁹”.

Entretanto, lá, como cá, há unicidade doutrinária quanto à normatividade dos

¹²⁷ LÓPEZ, María Asunción Torres; GARCIA, Estanislao Arana. **Derecho Ambiental**. Madrid: Tecnos, 2012, p. 54.

¹²⁸ LOZANO CUTANDA, Blanca; ALLI TURRILLAS, Juan-Cruz. **Administración y legislación ambiental**. 7. ed., Madrid: Editorial Dykynson, 2013, p. 186.

¹²⁹ CAFFERATTA, Néstor. **Principios de Derecho Ambiental**. 2015. Disponível em: https://biblioteca.cejamericas.org/bitstream/handle/2015/3119/LOS_PRINCIPIOS_DEL_DERECHO_AMBIENTAL.pdf. Acesso em: 27 jun. 2023, p. 03.

princípios¹³⁰, embora se reconheça no direito espanhol um cuidado maior quanto ao grau de interpretação oponível aos princípios, visando evitar atividade de cunho normatizando pelo Poder Judiciário, tendo como premissa que são “bases esenciales de la argumentación jurisdiccional¹³¹”, o que nos afigura elogiável.

Estabelecida a conjuntura normativa de Brasil e Espanha, rumamos à compreensão da necessária instrumentalização do registro de imóveis como aparato público de sustentabilidade.

¹³⁰ CAFFERATTA, Néstor. **Princípios de Derecho Ambiental**. 2015. Disponível em: https://biblioteca.cejamericas.org/bitstream/handle/2015/3119/LOS_PRINCIPIOS_DEL_DERECHO_AMBIENTAL.pdf. Acesso em: 27 jun. 2023, p. 05.

¹³¹ RODRÍGUEZ, Andrés Betancor. **Derecho ambiental**. Madrid: Editora LA LEY, 2014, p. 244.

CAPÍTULO 2 – PUBLICIDADE REGISTRAL IMOBILIÁRIA, VIÉS PÚBLICO DA PROPRIEDADE PRIVADA E FUNÇÃO ADMINISTRATIVA

2.1 CARÁTER PÚBLICO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA PRIVADA - A SUSTENTABILIDADE COMO LEGITIMADORA

Os direitos fundamentais consagrados na CF/88, mais que simples previsões, são elementos nucleares do sistema normativo¹³² e, como tal, devem fundamentar não só a produção legislativa, mas a atuação do próprio Estado-Administração.

A busca por liberdade, em todas as esferas da vida humana, seja, pessoal, econômica, política, familiar, de credo, culmina pela necessidade de se garantir a propriedade, ou seja, aquela justifica essa, que acaba por dar concretude à justificante.

Liberdade e propriedade são compreendidas aqui, em acepção ampla e completa, como portadoras de conteúdo de garantia da limitação da atuação estatal (omissão) e de prerrogativa de invocação ante violação (ação).

A busca por garantias fundamentais diante do Estado remonta aos primórdios civilizatórios, mas possui marco teórico no constitucionalismo europeu (e americano) dos séculos XVII e XVIII, tendo John Locke como o autor moderno a proclamar os direitos do homem¹³³.

A propriedade, como direito fundamental, hoje encontrada em diversas constituições, com o sentido e alcance empregados, veio ao centro da discussão no século XX.

Como limitações à ação estatal, na evolução constitucional são compreendidas – liberdade, propriedade, dentre outros – como direitos de primeira geração, ou dimensão, oriundos do iluminismo e do jusnaturalismo dos séculos XVII e XVIII.

Não à toa, foram nominados de direitos de primeira geração, mas assim o foram por terem sido os primeiros direitos a com previsão normativa constitucional.

Pertencem a esta geração as previsões que consubstanciam os direitos

¹³² MICHAEL, Lothar; MORLOK, Martin. **Direitos fundamentais**. Tradução de Francisco de Sousa e Antônio Franco. São Paulo: Editora Saraiva, 2016, p. 47.

¹³³ LOCKE, John. **Segundo tratado sobre o governo civil**. São Paulo: IBRASA, 1963, p. 77.

políticos e civis, que posicionam o indivíduo como titular face o Estado e, por isso, também são chamados de direitos de resistência ou de oposição, por limitarem a atuação do Estado, ao reconhecerem, na seara jurídica, a existência de prerrogativas fundamentais do cidadão que buscam protegê-los, sob óptica dupla.

A primeira, no plano jurídico-objetivo, normas proibitivas da competência estatal, limitando ingerências sobre as esferas garantidas, a segunda, no plano jurídico-subjetivo, normas de cunho positivo que tornam possível a exigência – ante o poder público – da abstenção da prática de agressões lesivas à garantia¹³⁴.

Na visão de PIOVESAN¹³⁵, a CF/88 marca a transição brasileira para regime democrático, com a institucionalização dos direitos humanos no País com plena implementação do Estado de Direito, marcado pela separação dos poderes, a democracia e os direitos fundamentais, consistindo em marco na consolidação dos direitos e garantias fundamentais, inclusive, sob a perspectiva histórica, já que é a carta constitucional mais avançada, abrangente e pormenorizada, quanto aos direitos fundamentais, na história constitucional do País.

Prossegue, afirmando que é a primeira Constituição brasileira que inicia com o tratamento dos direitos e garantias do cidadão para, só depois, tratar do Estado, da sua organização e do exercício dos poderes, albergando, em seu bojo, como fator estruturante, a universalidade dos direitos humanos, bem como, ressalta a indivisibilidade desses direitos, integrando ao elenco dos direitos fundamentais os direitos sociais e econômicos.

E aqui reside ponto de relevo ao objeto do presente, já que, ao implementar direitos de ordem econômica e social de forma expressa ao campo dos direitos fundamentais, a constituição eleva o grau de proteção a eles devido.

A proteção deve ser pautada na aplicação prática, diária e quotidiana, não relegada, como sói ocorre, a mandamento legal esquecido e empoeirado, mantido em estante como pretensioso símbolo de elevação teórica, pois o Direito acontece na rua e só pode ser considerando existente se aplicado no dia a dia, nas mais mezinhas situações.

¹³⁴ LEAL, Roger Stiefelmann. A propriedade como direito fundamental: Breves notas introdutórias. **In: Revista de Informação Legislativa**, Brasília, ano 49, n. 194, abr./jun. 2012. Disponível em: https://www12.senado.leg.br/ril/edicoes/49/194/ril_v49_n194_p53.pdf. Acesso em: 09 out. 2023, p. 56.

¹³⁵ PIOVESAN, Flavia; VIEIRA, Renato Stanzola. Justiciabilidade dos direitos sociais e econômicos: desafios e perspectivas. **In: CANOTILHO, J. J. Gomes; CORREIA, Marcus Orione Gonçalves; CORREIA, Érica Paula Barcha. Direitos fundamentais sociais**. São Paulo: Editora Saraiva, 2015.

Como leciona CORREIA¹³⁶, ele (o Direito) só se consolida, sob viés de ciência, com a efetivação de sua dimensão da práxis, à medida e na medida em que são instrumentalizadas, tendo isso, mais que elemento, como pressuposto, ou condicionante à sua efetivação. Só há consolidação do Direito quando instrumentalizado, ainda que, para tanto, seja necessário observar os pressupostos metodológicos que conduzem a sua interpretação.

Prossegue, afirmando a interrelação em que a práxis atinge a teoria e a teoria, atingida pela práxis, acaba refeita, já que, na visão do autor, a práxis é a única dimensão científica do direito, já que, “o direito sem a sua dimensão de práxis acaba por construir um castelo de areia, que será, ainda que em um dia distante, destruído pelas forças não da natureza, mas da vivência social¹³⁷”.

Disso ecoa que a proteção aos direitos fundamentais, dentre eles o de propriedade sustentável, aqui compreendida como a propriedade que atende ao mandamento constitucional de garantia do ambiente, é medida a ser implementada de forma usual, corriqueira, diária e ordinária, pois só assim pode levar um direito fundamental a ser entendido como Direito.

O direito fundamental à propriedade não diverge, deve ser garantido nas mais ordinárias situações para que se possa entendê-lo, em plenitude como direito fundamental.

A fundamentalidade de um Direito é verificada, sobremaneira, ante à Administração Pública, por ser a limitação da atuação estatal ponto essencial à sua garantia.

Sua inclusão dentre o rol dos direitos fundamentais, encontra-se explícita na CF/88, na cabeça do art. 5º, *in verbis*:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: [...]

Na lição de MORAES¹³⁸, a CF/88 garante o direito de toda pessoa, física ou

¹³⁶ CORREIA, Marcus Orione Gonçalves. Interpretação dos direitos fundamentais sociais, solidariedade e consciência de classe. **In:** CANOTILHO, J. J. Gomes; CORREIA, Marcus Orione Gonçalves; CORREIA, Érica Paula Barcha. **Direitos fundamentais sociais**. São Paulo: Editora Saraiva, 2015, p. 59.

¹³⁷ CORREIA, Marcus Orione Gonçalves. Interpretação dos direitos fundamentais sociais, solidariedade e consciência de classe. **In:** CANOTILHO, J. J. Gomes; CORREIA, Marcus Orione Gonçalves; CORREIA, Érica Paula Barcha. **Direitos fundamentais sociais**. São Paulo: Editora Saraiva, 2015, p. 59.

¹³⁸ MORAES, Alexandre de. **Direitos Humanos Fundamentais: Teoria Geral**. 12. ed., São Paulo: Atlas, 2021, p. 414.

jurídica, à propriedade, relegando à lei as formas de aquisição, perda, uso e limites, vedando a privação arbitrária dela, excluindo – porém - qualquer interpretação passível de situá-la como incondicional e absoluta, ao estabelecer, como seu elemento essencial e indissociável, o atingimento de sua função social, visto que, embora garantida às pessoas, físicas e jurídicas, sua existência protege também interesses da coletividade.

Por certo, descabe interpretação que entenda atingida a função social sem que haja respeito à sustentabilidade em qualquer prisma da propriedade, pois propriedade que desatenda qualquer das dimensões da sustentabilidade, é potencial violadora de direitos do cidadão, e como tal, deve ser erradicada, sob pena de se transformar mandamentos constitucionais em recomendações.

Quanto à propriedade, a normatização prossegue com codificação civilista, que estabelece o direito de propriedade como o direito real primevo, com previsão no art. 1.225, I, do Código Civil.

O conteúdo do direito de propriedade, que concede ao proprietário o direito de inerente ao domínio, vem estabelecido no art. 1.228 do Código Civil, *in verbis*:

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.

§. 1.º _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.

§. 2º _São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

§. 3º _O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente. [...]

Vê-se, que a norma possui conteúdo quem invoca as faculdades inerentes ao proprietário, todas voltadas à fruição do bem com vistas à satisfação dos interesses do proprietário, mas conformada ao interesse público, ao impor o respeito à sintonia de seu exercício com as finalidades econômicas e sociais do bem, além de garantir-se a preservação da ambiental, histórica e artística.

Ao final, reforça-se a questão da poluição – tanto do ar quanto das águas – a demonstrar o conteúdo determinante da sustentabilidade na relação entre proprietário e bem.

E não poderia ser diferente, pois a propriedade privada é garantia que se busca para além do interesse do proprietário, o interesse público, e como tal, por

estrita obediência à constituição, deve ser realizada de modo sustentável.

Importa consignar que, para fins normativos, não há diferença palpável entre propriedade urbana e rural, relegando-se a diferenciação a outras questões, como tributárias, ao direito de vizinhança e quanto à onerabilidade dos bens.

O Código Civil não conceitua propriedade rural, trata do tema, ora com a nomenclatura de prédio rústico (art. 206, §. 3º, I; art. 964, IV e VI e art. 1.467, II), prédio rural (art. 1.297; art. 1.712) ora com a nomenclatura de imóvel rural (art. 1.239; art. 1.240; 1.240-A) ou imóvel em zona rural (art. 1.239; art. 1.276, §. 1.º e art. 1.303).

O tratamento conceitual está na Lei nº 4.504/64 – Estatuto da Terra, que em seu art. 4º, I, assim conceitua:

Art. 4º Para os efeitos desta Lei, definem-se: I - "Imóvel Rural", o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agro-industrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada; [...]

Veja-se, o fator determinante é a destinação do imóvel e não sua localização, ressaltando que é a finalidade econômica e social do imóvel que determina sua classificação como urbano ou rural.

Já a propriedade imóvel urbana, além de ser conceituável, *a contrario sensu*, como sendo a não rural, encontra previsão no Código Tributário Nacional, no art. 32, em que estabelece como sendo o imóvel localizado na zona urbana (a ser fixada por lei do município), desde que presentes algumas das comodidades enumeradas nos incisos, que se referem, basicamente, à infraestrutura pública.¹³⁹

Sob nosso viés, ao garantir o direito de propriedade do particular, ocorre dupla proteção, primeiramente como direito fundamental, e secundariamente como modo de proteger a supremacia do interesse coletivo, ao se condicionar dita proteção ao implemento da função social.

A subordinação da garantia da propriedade privada ao interesse público é expressa, seja pelo condicionamento à função social, seja pela necessária garantia ambiental, fatores que demonstram a necessária busca pela sustentabilidade, mas

¹³⁹ Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

§ 1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais; II - abastecimento de água; III - sistema de esgotos sanitários; IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar; V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

que firmam também, que dita busca não se limita aos proprietários, mas deve atingir a Administração Pública, como curadora do interesse coletivo¹⁴⁰.

Nesta medida, ecoa que, embora voltado ao particular, o direito de propriedade irradia efeitos coletivos, pois deve ser exercido de modo a beneficiar a coletividade, ainda que de maneira reflexa.

O registro de imóveis, como atividade assecuratória da propriedade, com vocação de implementador da publicidade, ocupa lugar de destaque nesta dinâmica público-privada da propriedade, atuando como publicizador da informação antes restrita à esfera privada.

Ademais, não há razão sob o prisma do princípio da eficiência administrativa, para a utilização de meios outros, ainda que oriundos de previsão normativa, já que o sistema criado pelo Estado-Administração foi quem ligou de modo umbilical a propriedade imóvel ao fôlio real, e nada mais natural que utilizá-lo para eficiência, além do já tradicional uso para eficácia¹⁴¹.

Importante ter em mente que “la eficacia es un término que mide el grado de cumplimiento de un objetivo propuesto por una entidad¹⁴²”, o que serve, assim como a eficiência, de critério quanto ao sucesso da medida.

Ainda que a proteção da propriedade possa conter viés inicial de direito voltado aos particulares, irradia efeito público, e mais, relevante à sustentabilidade, pois ocupa lugar central nas atividades humanas, a justificar proteção estatal, que não deve ficar limitada à garantia do viés privado da propriedade imóvel, mas deve ser estendida à garantia de atuação administrativa consentânea aos resguardos do ambiente.

Na sequência, visitaremos às entrelaçadas relações entre a função social da propriedade, a publicidade registral e a atuação administrativa.

2.2 PUBLICIDADE REGISTRAL ESPANHOLA, PANORAMA HISTÓRICO E ATUAL

¹⁴⁰ LEAL, Rogério Gesta. Imbricações necessárias entre moralidade administrativa e probidade administrativa. *In: Revista Novos Estudos Jurídicos*, Itajaí (SC), vol. 19, n. 2, p. 348–376, 2014. Disponível em: <https://periodicos.univali.br/index.php/nej/article/view/6011>. Acesso em: 09 out. 2023, p. 359.

¹⁴¹ BAÑÓN I MARTÍNEZ, Rafael. La modernización de la Administración Pública española. Balance y perspectivas. *In: Política y Sociedad*, vol. 13, p. 9-20, 1993. Disponível em: <https://www.preparatic.org/material/20080712/moderniz-esp.pdf>. Acesso em: 22 out. 2023, p. 02.

¹⁴² LÓPEZ, Nuria Rueda. La eficiencia y su importancia en el sector público. *In: EXtoikos*, n. 1, p. 38-47, 2011. Disponível em: <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/4017945.pdf>. Acesso em: 22 out. 2023, p. 43.

O direito registral espanhol, que remonta ao período visigótico (451 d.C. - 711 d.C.), tratava da transmissão de direitos reais sobre imóveis, bem como da publicidade imobiliária.

Segundo Lago¹⁴³, o Código de Eurico (476 d.C), tratava da compra e venda de imóveis, das doações, normatização mantida na *Lex Romana Visigothorum* (506 d.C.), no Código de Leovigildo (580 d.C.) e no *Liber Iudiciorum* (654 d.C.), todas com a marca da *traditio per chartam*¹⁴⁴, que consiste na transmissão da propriedade mediante a entrega de um signo material, que no caso, era o instrumento do próprio ato jurídico.

Deste modo, nas doações, a transmissão do bem era substituída pela transmissão do documento, de modo a simbolizar sua entrega, pois o documento materializava o direito¹⁴⁵.

Os doutrinadores citam outras modalidades de tradição, com a busca, embora rudimentar, da publicidade registral, como a presente na Península Ibérica, relativas às doações feitas à Igreja, nominada de *traditio super altare*, consistente no depósito solene do documento que instrumentalizava a doação sobre o altar da igreja¹⁴⁶, dando-se ciência, ainda que vinculada unicamente à memória das testemunhas, do ato.

Segundo ROCA-SASTRE¹⁴⁷, no período da Baixa Idade Média (1.300 d.C. - 1.500 d.C.), manteve-se o sistema de contrato seguido de tradição do bem¹⁴⁸, vigorando em alguns locais regras que estabeleciam sistema de *roboración*, que consistia no ato de afirmar a aquisição após a missa ou procissão, ou a afirmação perante o Conselho Municipal, bem como o sistema de anúncios, que consistia em, o pretendente à aquisição de imóvel, deveria apregoar a compra na cidade, por três

¹⁴³ LAGO, Ivan Jacopetti do. **História do Registro de Imóveis**. Vol. I. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020, p. 157-159.

¹⁴⁴ POUSADA, Estevam Lo Ré. **Preservação da Tradição Jurídica Luso-Brasileira**: Teixeira de Freitas e a Introdução à Consolidação das Leis Civis. 2006. 263 fls. Dissertação (Mestrado em Direito Civil) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-31102006-172941/publico/preservacao.pdf>. Acesso em: 30 mai. 2023.

¹⁴⁵ MONCADA, Luis Cabral de. A “traditio” e a transferência da propriedade imobiliária no Direito Português *In: Estudos de História do Direito*, vol. I, 1. ed., Coimbra: Universidade de Coimbra, 1948, p. 08-09.

¹⁴⁶ MERÊA, Paulo. A *Traditio Cartae* e os documentos medievais portugueses. *In: MERÊA, Paulo. Estudos de Direito Hispânico Medieval*. Tomo II, Coimbra: Universidade de Coimbra, 1953, p. 123-124.

¹⁴⁷ ROCA-SASTRE, Ramón Maria. **Derecho Hipotecario**. Vol. I, 6. ed., Barcelona: Bosch, 1968, p. 46-47.

¹⁴⁸ LAGO, Ivan Jacopetti do. **História do Registro de Imóveis**. Vol. I. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020, p. 159.

dias, ou ainda, o sistema de pregão, pelo qual o potencial vendedor, deveria anunciar a intenção de venda, ao som de sinos, por três domingos seguidos.

Tais procedimentos geravam, ainda que indiretamente, publicidade, embora ela fosse sempre vinculada à mudança na posse do imóvel¹⁴⁹.

Em tempos mais próximos, foi a Real Pragmática de 1.768, criando os ofícios de hipotecas (Contadurías de Hipotecas), que embora não fossem um registro geral, pois restritos às onerações, mas tendo em conta que os atos registrados não teriam efeito perante os tribunais (efeito negativo), foi o embrião do sistema de registro de imóveis¹⁵⁰, que posteriormente foi, com a Lei Hipotecária de 1.861, absorvendo os princípios da publicidade, rogação, especialidade, trato sucessivo, fólio real, qualificação, e fé pública¹⁵¹ (embora sem efeito constitutivo, já que a aquisição ocorria pela tradição).

Hoje, vigora Lei Hipotecária¹⁵² de 08 de fevereiro de 1946 (com alterações recentes), que consolidaram a legitimação e a fé pública registral, estabelecendo de modo consolidado o sistema de título e modo, cabendo ao registro a consolidação da mutação, que ocorre quando lhe dá publicidade¹⁵³.

Ecoa, assim, que a busca pela publicidade registral, que advém de longínquas raízes históricas, traduz a busca pela máxima expressão da proteção aos interessados, sejam eles os partícipes do negócio jurídico, sejam eles terceiros, que de qualquer modo possam ser potencialmente atingidos pelo conteúdo do registro.

Isto demonstra que, além das raízes latinas, a coincidência entre o Direito brasileiro e o espanhol, advém da problemática ínsita à publicidade registral, o que acaba por gerar soluções aplicáveis, com variantes típicas do contexto normativo local, a ambos os países.

Da mirada sobre a publicidade registral brasileira e espanhola, exsurtem elementos aptos a justificá-las como protetoras do interesse coletivo, buscando, desde os primórdios, irradiar efeito de pacificação social.

¹⁴⁹ LACRUZ BERDEJO, José Luís; SANCHO REBULLIDA, Francisco de Assis. **Derecho Inmobiliario Registral**. 2. ed., Madrid: Bosch, 1984, p. 37.

¹⁵⁰ ROCA-SASTRE, Ramón Maria. **Derecho Hipotecario**. Vol. I, 6. ed., Barcelona: Bosch, 1968, p. 57-58.

¹⁵¹ MONTERDE GARCÍA, Juan Carlos. **Génesis de la Ley Hipotecaria de 8 de Febrero de 1861**. 1. ed., Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2008, p. 279-281.

¹⁵² ESPANHA. **Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria**. 1946. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1946-2453>. Acesso em: 30 mai. 2023.

¹⁵³ JARDIM, Mónica Vanderleia Alves de Sousa. **Efeitos Substantivos do Registo Predial: Terceiros para Efeitos de Registo**. 1. ed., Coimbra: Almedina, 2015, p. 301-302.

Ou seja, além de proteger os interesses ligados ao proprietário, o registro público de imóveis, via publicidade registral, buscava acautelar o interesse coletivo, na medida em que publicizava a informação relativa à propriedade imóvel.

Essa vocação, presente tanto no Brasil, como na Espanha, não pode ser relegada ao ostracismo, mas deve ser encapada pela Administração Pública, como forma de implementar a sustentabilidade.

2.3 CONEXÕES SUSTENTÁVEIS ENTRE PUBLICIDADE REGISTRAL E ATUAÇÃO ADMINISTRATIVA – BRASIL E ESPANHA

Pois bem, o registro de imóveis, dentro do sistema registral brasileiro, cuja norma *mater* é a Lei nº 6.015/73, possui como funções primordiais garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

Da extensa normatização constante, nos afigura necessário dar relevo ao que estabelece no título I (Das disposições gerais), capítulo IV (Da publicidade), do art. 16 até o art. 21, no qual trata da publicidade registral.

Publicidade esta, que ocorre de forma dúplice, pelo fornecimento de informações e pela lavratura de certidões (art. 16 da Lei nº 6.015/73), e não se limita a seara imobiliária, mas estende-se por toda gama de registros que, conforme a Lei nº 8.935/94, são: o registro de contratos marítimos, registro de imóveis, registro de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas, registro civil das pessoas naturais e de interdições e tutelas e, por fim, registro de distribuição.

Entretanto, diante do escopo do presente, nossa abordagem será limitada ao campo registral imobiliário.

Dito isto, importa esclarecer que a publicidade registral integra a espinha dorsal do sistema, sistema que busca, justamente, atrair a destino universal todas as informações de relevo sobre o bem imóvel, ou atos e negócios a ele vinculados.

A publicidade registral detém tamanha importância no sistema que é estabelecida de forma obrigatória, portando cunho de requisito dos atos referentes a imóveis, seja por integrá-los, seja por ser requisito à oponibilidade a terceiros.

Isto, porque mais que depósito de informações, é o destino universal, visando garantir a segurança, autenticidade, publicidade e eficácia dos atos relativos a imóveis.

O fólio imobiliário como centro aglutinador de informações encontra previsão que vai além da base principiológica, mas está contida em regra positivada, em

especial o art. 169 da Lei nº 6.015/73, ao referir que *todos os atos enumerados no art. 167 desta Lei são obrigatórios e serão efetuados na serventia da situação do imóvel*.

Embora a regra citada faça referência expressa aos atos passíveis de registro e averbação, descritos de forma extensa no art. 167, I e II da citada lei¹⁵⁴, há que se

¹⁵⁴ Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

I - o registro:

- 1) da instituição de bem de família;
- 2) das hipotecas legais, judiciais e convencionais;
- 3) dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada;
- 4) do penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles;
- 5) das penhoras, arrestos e seqüestros de imóveis;
- 6) das servidões em geral;
- 7) do usufruto e do uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família;
- 8) das rendas constituídas sobre imóveis ou a eles vinculadas por disposição de última vontade;
- 9) dos contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações;
- 10) da enfiteuse;
- 11) da anticrese;
- 12) das convenções antenupciais;
- 13) (Revogado pela Lei n.º 13.986, de 2020)
- 14) das cédulas de crédito, industrial;
- 15) dos contratos de penhor rural;
- 16) dos empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures, inclusive as conversíveis em ações;
- 17) das incorporações, instituições e convenções de condomínio;
18. dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais e de promessa de permuta, a que se refere a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei;
- 19) dos loteamentos urbanos e rurais;
- 20) dos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência desta Lei;
- 21) das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis;
- 22) (Revogado pela Lei nº 6.850, de 1980)
- 23) dos julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem inclusive nos casos de incorporação que resultarem em constituição de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores;
- 24) das sentenças que nos inventários, arrolamentos e partilhas, adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas da herança;
- 25) dos atos de entrega de legados de imóveis, dos formais de partilha e das sentenças de adjudicação em inventário ou arrolamento quando não houver partilha;
- 26) da arrematação e da adjudicação em hasta pública;
- 27) do dote;
- 28) das sentenças declaratórias de usucapião;
- 29) da compra e venda pura e da condicional;
30. da permuta e da promessa de permuta;
- 31) da dação em pagamento;
- 32) da transferência, de imóvel a sociedade, quando integrar quota social;
- 33) da doação entre vivos;
- 34) da desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização;
- 35) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel.
- 36) da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas, e respectiva cessão e promessa de cessão;

-
- 37) dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia;
- 38) (VETADO) (Incluído pela Lei nº 10.257, de 2001)
- 39) da constituição do direito de superfície de imóvel urbano;
- 40) do contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público.
41. da legitimação de posse;
42. da conversão da legitimação de posse em propriedade, prevista no art. 60 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009;
43. da Certidão de Regularização Fundiária (CRF);
44. da legitimação fundiária;
45. do contrato de pagamento por serviços ambientais, quando este estipular obrigações de natureza **propter rem**; e
46. do ato de tombamento definitivo, sem conteúdo financeiro;
47. do patrimônio rural em afetação em garantia;
- II - a averbação:
- 1) das convenções antenupciais e do regime de bens diversos do legal, nos registros referentes a imóveis ou a direitos reais pertencentes a qualquer dos cônjuges, inclusive os adquiridos posteriormente ao casamento;
 - 2) por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais;
 - 3) dos contratos de promessa de compra e venda, das cessões e das promessas de cessão a que alude o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, quando o loteamento se tiver formalizado anteriormente à vigência desta Lei;
 - 4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis;
 - 5) da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas;
 - 6) dos atos pertinentes a unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação tiver sido formalizada anteriormente à vigência desta Lei;
 - 7) das cédulas hipotecárias;
 8. da caução e da cessão fiduciária de direitos reais relativos a imóveis;
 - 10) do restabelecimento da sociedade conjugal;
 - 11) das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas a imóveis, bem como da constituição de fideicomisso;
 - 12) das decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados;
 - 13) " ex officio", dos nomes dos logradouros, decretados pelo poder público.
 - 14) das sentenças de separação judicial, de divórcio e de nulidade ou anulação de casamento, quando nas respectivas partilhas existirem imóveis ou direitos reais sujeitos a registro. (Incluído pela Lei nº 6.850, de 1980)
 - 15 - da re-ratificação do contrato de mútuo com pacto adjeto de hipoteca em favor de entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, ainda que importando elevação da dívida, desde que mantidas as mesmas partes e que inexista outra hipoteca registrada em favor de terceiros.
 - 16) do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência.
 - 17) do Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário.
 - 18) da notificação para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios de imóvel urbano;
 - 19) da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia;
 - 20) da extinção do direito de superfície do imóvel urbano.
 21. da cessão do crédito com garantia real sobre imóvel, ressalvado o disposto no item 35 deste inciso;
 22. da reserva legal;
 23. da servidão ambiental.
 24. do destaque de imóvel de gleba pública originária
 25. (Vide Medida Provisória nº 458, de 2009)
 26. do auto de demarcação urbanística.
 27. da extinção da legitimação de posse;
 28. da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia;
 29. da extinção da concessão de direito real de uso.
 30. da sub-rogação de dívida, da respectiva garantia fiduciária ou hipotecária e da alteração das condições contratuais, em nome do credor que venha a assumir essa condição nos termos do art. 31 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, ou do art. 347 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), realizada em ato único, a requerimento do interessado, instruído com documento

ter em mente que ela apenas transparece a *mens legis* de fazer do registro público de imóveis um implementador da transparência quanto à informação da situação jurídica dos imóveis.

Isso porque, não há sistema que gere segurança quanto à propriedade que seja baseado no sigilo, ao contrário, a busca é justamente por alcançar um modelo em que, mediante o acesso ao contido no registro público, todos detenham a informação sobre a real situação imobiliária.

A transparência, publicidade e acesso às informações são facetas do mesmo pilar jurídico, que garante ao cidadão – pelos meios mais diversos, dentre eles, o registral imobiliário – o acesso à informação, seja como forma de proteção do cidadão, seja como meio de aperfeiçoamento da Administração¹⁵⁵.

O ideal de publicidade é tão robusto na seara registral imobiliária, que determina a lei expressamente estarem as informações a todos acessíveis, não sendo necessário, sequer, indicar a motivação do acesso aos dados, conforme previsão do art. 17 da Lei nº 6.015/73, que firma o direito de *qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido*.

comprobatório firmado pelo credor original e pelo mutuário, ressalvado o disposto no item 35 deste inciso;

31. da certidão de liberação de condições resolutivas dos títulos de domínio resolúvel emitidos pelos órgãos fundiários federais na Amazônia Legal.

32. do termo de quitação de contrato de compromisso de compra e venda registrado e do termo de quitação dos instrumentos públicos ou privados oriundos da implantação de empreendimentos ou de processo de regularização fundiária, firmado pelo empreendedor proprietário de imóvel ou pelo promotor do empreendimento ou da regularização fundiária objeto de loteamento, desmembramento, condomínio de qualquer modalidade ou de regularização fundiária, exclusivamente para fins de exoneração da sua responsabilidade sobre tributos municipais incidentes sobre o imóvel perante o Município, não implicando transferência de domínio ao compromissário comprador ou ao beneficiário da regularização.

33. (Incluído pela Medida Provisória nº 922, de 2020) Vigência encerrada

34. da existência dos penhores previstos no art. 178 desta Lei, de ofício, sem conteúdo financeiro, por ocasião do registro no livro auxiliar em relação a imóveis de titularidade do devedor pignoratício ou a imóveis objeto de contratos registrados no Livro nº 2 - Registro Geral;

35. da cessão de crédito ou da sub-rogação de dívida decorrentes de transferência do financiamento com garantia real sobre imóvel, nos termos do Capítulo II-A da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997; e

36. do processo de tombamento de bens imóveis e de seu eventual cancelamento, sem conteúdo financeiro.

Parágrafo único. O registro previsto no item 3 do inciso I do **caput** e a averbação prevista no item 16 do inciso II do **caput** deste artigo serão efetuados no registro de imóveis da circunscrição onde o imóvel estiver matriculado, mediante apresentação de uma via do contrato assinado pelas partes, admitida a forma eletrônica e bastando a coincidência entre o nome de um dos proprietários e o do locador.

¹⁵⁵ RIPALDA YÁNEZ, Juan Félix. El Gobierno electrónico como estrategia para lograr eficiencia en la gestión pública. In: **Dilemas Contemporáneos: Educación, Política y Valores**, 2019. Disponível em: <https://dilemascontemporaneoseduccionpoliticaayvalores.com/index.php/dilemas/article/view/1216/21>

4. Acesso em: 22 out. 2021, p. 03.

Não desnaturam este direito restrições como à relativa aos dados sensíveis (alteração de sexo) ou identificação dos requerentes, exigida pela Lei Geral de Proteção de Dados (Lei n.º 13.709/18), que visam, unicamente, adequá-lo à necessária preservação da intimidade e ao adequado tratamento dos dados pessoais.

A publicidade registral, como dito, possui proximidade com princípios de relevo na Administração Pública, dentre eles, o princípio do acesso à informação.

Princípio este consubstanciado em via dupla, uma dita passiva, inerente ao direito de o particular ter acesso à informação pública, outra ativa, consistente no dever da Administração Pública de dar publicidade à informação.

E aqui há registro importante, que a transparência passiva deve ser antecedente, ou seja, cabe à Administração dar publicidade à informação, cumprindo sua missão fundamental de transparência e abertura, imperativos constitucionais que concretizam todos os princípios a eles ligados, relegando o direito do cidadão requerer conhecimento dos dados ao segundo plano, não porque está, em ordem de importância, abaixo daquele, mas porque deve ser subsidiário, diante da conduta publicística impositiva que rege a Administração Pública.

A ordem de importância da atuação ativa administrativa foi assim sintetizada pelo Superior Tribunal de Justiça como “o desatendimento da publicação espontânea e geral de informações públicas que abre ao cidadão o direito de reclamar, individualmente¹⁵⁶”.

De há muito, a conduta inerente à atividade pública deve ser orientada à máxima implementação dos mandamentos constitucionais, descabendo conduta passiva, que se limita ao atendimento provocado, condicionado ou instado por demanda do cidadão, já que essa demanda contém, por si só, o inadimplemento de dever imposto à Administração como um de seus elementos.

A conduta pública deve estar pautada na busca pela plenitude dos mandamentos constitucionais, não sendo tolerável a “opacidade administrativa como simulacro de transparência¹⁵⁷”, pois, como dito na decisão citada, a possibilidade de posterior conhecimento da informação, ou mesmo, a possibilidade de acesso à

¹⁵⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp 1857098/MS**. Relator: Min. OG Fernandes, julgamento em: 11 mai. 2022. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202000064028&dt_publicacao=24/05/2022. Acesso em: 22 mai. 2023.

¹⁵⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp 1857098/MS**. Relator: Min. OG Fernandes, julgamento em: 11 mai. 2022. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202000064028&dt_publicacao=24/05/2022. Acesso em: 22 mai. 2023.

Justiça, não podem retirar a carga obrigatória sobre a conduta da Administração Pública, por não ser atuação discricionária.

Princípio entrelaçado, ou quiçá, complementar ao da publicidade, é o princípio da transparência, que determina à Administração Pública (e, portanto, a quem presta serviço público por ela delegado), o dever de abertura, mediante franqueamento de acesso às informações, fundamentado no princípio da máxima divulgação, que estabelece ser a publicidade regra, e o sigilo excepcional.

A excepcionalidade do sigilo é aferível, por exemplo, na necessidade de fundamentação para tanto, ao contrário da publicidade, que nada exige.

Mais que isso, impõe-se não só disponibilização das informações, mas a produção de informação ambiental, também chamada de transparência reativa.

O registro público, por ser repositório de informação universal quanto aos imóveis, ao certo está abrangido pelo dever de produção de transparência pela Administração Pública em matéria ambiental, como a forma principal, ainda que tenha havido na forma secundária, que ocorre, sob nosso juízo, quando da publicidade do ato em sede administrativa), pois “a sociedade somente poderá participar adequadamente desse processo se obtiver as informações ambientais necessárias para tanto¹⁵⁸”.

O direito à informação é um direito de caráter dúplice, por um lado, um direito autônomo, ou seja, é requisito à consciência ambiental à condição de portador do direito de conhecer (em especial os riscos), por outro lado, é um direito funcional, vez que concretizado pela participação do portador do conhecimento no processo de decisão sobre questões que impactem a sustentabilidade¹⁵⁹.

Veja-se que este movimento de ajuizar ao registro imobiliário o caráter de difusor de informação sobre atos público não é inédito, espelhando-se em sistemas alienígenas, dentre eles, o espanhol.

Neste sentido, a Ley 7/2022 da Espanha, que ao tratar dos solos contaminados, destaca o relevante papel do registro público (lá nominado de *registro de la propiedad*) na publicidade, sendo o ponto de destaque que os atos aos quais se dá conhecimento não são limitados a títulos privados, mas a atos da Administração,

¹⁵⁸ YAGHSISIAN, Adriana; GARCEZ, Gabriela. Definição de prioridades pela informação: uma análise da importância da informação ambiental no caso "Rhodia". **In: Revista Direito e Liberdade - RDL**, Natal, vol. 21, n. 1, p. 13-37, jan./abr. 2019, p. 15.

¹⁵⁹ GOMES, Carla Amado; LANCEIRO, Rui Tavares. O acesso à informação ambiental no direito internacional e no direito da União Europeia. **In: Revista Argumentum**, Marília/SP, vol. 19, n. 2, p. 583-613, mai./ago. 2018, p. 587.

similares aos nacionais decretos.

Dita norma, ao tratar, no art. 99, da declaração dos solos contaminados, impõe à Comunidade Autônoma¹⁶⁰ o dever de levar o ato que assim classifica o imóvel ao registro, “en los términos que reglamentariamente determine el Gobierno”, bem como, impõe dever aos registradores de comunicar à Administração Pública atos “que se practiquen en el Registro de la Propiedad referidas a la contaminación de los suelos”, o que não os isenta de comunicar, da mesma forma, “esta información al propietario de los suelos” a demonstrar que visa dar ampla publicidade aos atos, não se limitando ao apego a presunções de conhecimento, de eficácia comprovadamente defeituosa.

Prossegue, sempre demonstrando a busca pela publicização da informação ambiental, tendo o registro público como centro aglutinador da informação, ao afirmar:

Artículo 103. Inventario de declaraciones de suelos contaminados y de descontaminaciones voluntarias.

[...]

4. El Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, con el objeto de consolidar la necesaria interconexión del Inventario estatal con el Registro de la Propiedad, facilitará al Colegio Oficial de los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de bienes muebles de España la información del Inventario estatal a fin de que pueda incluirse como información asociada tanto en el Geoportal Registradores como en la publicidad registral y en las notas de calificación y despacho de documentos.

Da análise do texto legal, resta inegável a assunção, em nível espanhol, do registro como garantidor de publicidade.

Tal assunção permeia o texto legal, como, por exemplo, quando no art. 50, se estabelece que “la entidad administradora respetarán los principios de publicidad [...]”, ou no art. 103, que, estabelece a necessidade de “consolidar la necesaria interconexión del Inventario estatal con el Registro de la Propiedad”.

A *mens legis* resta consolidada com a previsão de que, em vista do interesse público, pode haver publicidade inclusive por meios de comunicação social¹⁶¹.

Retira-se, desta norma pinçada do Direito Espanhol, que a publicização, entendida como a utilização do registro de imóveis não só como garantidor da propriedade sob o viés privado, mas como o centro irradiador de publicidade acerca o imóvel em toda a sua totalidade, é o meio adequado, seja pela sua consolidação, seja

¹⁶⁰ Ente da Administração Pública equivalente aos Estados no sistema brasileiro, embora com sensíveis distinções.

¹⁶¹ *Artículo 118. Publicidad. Los órganos que ejerzan la potestad sancionadora podrán acordar, cuando estimen que existen razones de interés público, la publicación en el diario oficial correspondiente y a través de los medios de comunicación social que considere oportunos de las sanciones impuestas por la comisión de infracciones graves y muy graves, así como los nombres y apellidos o razón social de las personas físicas o jurídicas responsables, una vez que dichas sanciones hubieran adquirido el carácter de firmes en vía administrativa.*

pela natural vocação de serviço público.

Feito o escorço quanto ao nexu da sustentabilidade com a atuação da Administração Pública via publicidade registral, a seguir apresentaremos as nuanças dos sistemas, buscando demonstrar o potencial advindo da concatenação de ações.

2.4 SUPREMACIA DO INTERESSE COLETIVO E FUNÇÃO SOCIAL COMO JUSTIFICANTES DA PUBLICIDADE REGISTRAL DOS ATOS ADMINISTRATIVOS NA BUSCA PELA SUSTENTABILIDADE

Decorrente da garantia da propriedade, que foi constitucionalmente assegurada, a propriedade imobiliária exsurge como sua expressão máxima, isso porque, mais que qualquer outra espécie de bem, representa a ligação do homem com o ambiente, o que permitiu o desenvolvimento da civilização.

A propriedade imobiliária, que como visto acima é, além de importante fator social, direito fundamental em nosso regime constitucional, já que espécie do gênero propriedade, foi adequada – na carta de 88 – ao interesse coletivo, ou seja, foi garantida como um direito individual, desde que atinja a condicionante exigida, qual seja, o exercício da função social.

O atendimento da função social como subordinador da propriedade está previsto de forma expressa, de início no art. 5º, XXIII, no art. 170, III, art. 182, §. 2.º, art. 184, art. 185, parágrafo único e art. 186, a demonstrar, indene de dúvida, a busca exaustiva pela utilização da propriedade imóvel atendendo-se à finalidade social.

Essa condicionante, a par de buscar o adequado manejo da propriedade imóvel, seja urbana, seja rural, traspassa a intenção latente de impor à propriedade, que existe para ser titularizada por pessoa certa e determinada, ao interesse coletivo, em demonstração, sob nosso juízo, de atuação, ainda que fora do contexto usual, do princípio da supremacia do interesse coletivo.

Como abaixo trataremos, tal submissão à superioridade do interesse da coletividade, encontra exemplo de atuação significativo no registro público, especialmente, no registro de imóveis.

Ainda, no tocante à função social, convém registrar que o histórico constitucional brasileiro, partindo-se da Constituição de 1824, que garantia o pleno

direito de propriedade em toda sua plenitude (art. 179, XXII¹⁶²). A constituição seguinte, de 1891, manteve a prevalência absoluta da propriedade (art. 72, §. 17¹⁶³). A próxima, Constituição de 1934, previu a necessidade de resguardar-se o interesse social ou coletivo (artigo 113, nº 17¹⁶⁴), previsão mantida na carta de 1937¹⁶⁵. Prosseguindo, a Constituição de 1946, vinculou o uso da propriedade ao bem-estar social (art. 141, § 16¹⁶⁶). Chegando a 1967¹⁶⁷ (e Emenda Constitucional nº 1, de 1969), em que houve partida rumo à função social, consagrada no texto de 1988.

Essa digressão histórica é importante para se ter claro que houve uma progressiva e contínua publicização do direito de propriedade privada, o que poderia parecer um contrassenso, mas resulta, unicamente, na necessidade de se moldar um direito com vocação estritamente privada, qual seja, a propriedade imobiliária, a traço público, qual seja, atingir a função social.

¹⁶² Art. 179. A inviolabilidade dos Direitos Civis, e Politicos dos Cidadãos Brasileiros, que tem por base a liberdade, a segurança individual, e a propriedade, é garantida pela Constituição do Imperio, pela maneira seguinte. [...] XXII. E'garantido o Direito de Propriedade em toda a sua plenitude. Se o bem público legalmente verificado exigir o uso, e emprego da Propriedade do Cidadão, será elle préviamente indemnizado do valor della. A Lei marcará os casos, em que terá logar esta unica excepção, e dará as regras para se determinar a indemnisação.

¹⁶³ Art. 72. A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no paiz a inviolabilidade dos direitos concernentes á liberdade, á segurança individual e á propriedade nos termos seguintes [...] § 17. O direito de propriedade mantém-se em toda a sua plenitude, salva a desapropriação por necessidade, ou utilidade publica, mediante indemnização prévia. As minas pertencem aos proprietarios do solo, salvas as limitações que forem estabelecidas por lei a bem da exploração deste ramo de industria.

¹⁶⁴ Art 113 - A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à liberdade, à subsistência, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes: [...] 17) É garantido o direito de propriedade, que não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinar. A desapropriação por necessidade ou utilidade pública far-se-á nos termos da lei, mediante prévia e justa indenização. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, poderão as autoridades competentes usar da propriedade particular até onde o bem público o exija, ressalvado o direito à indenização ulterior.

¹⁶⁵ Art 122 - A Constituição assegura aos brasileiros e estrangeiros residentes no País o direito à liberdade, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes: [...] o direito de propriedade, salvo a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, mediante indenização prévia. O seu conteúdo e os seus limites serão os definidos nas leis que lhe regularem o exercício.

¹⁶⁶ Art 141 - A Constituição assegura aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à vida, à liberdade, a segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes: [...] § 16. É garantido o direito de propriedade, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro, com a exceção prevista no § 1º do art. 147. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, as autoridades competentes poderão usar da propriedade particular, se assim o exigir o bem público, ficando, todavia, assegurado o direito a indenização ulterior.

¹⁶⁷ Art 150 - A Constituição assegura aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à vida, à liberdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: [...]§ 22 - É garantido o direito de propriedade, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro, ressalvado o disposto no art. 157, § 1º. Em caso de perigo público iminente, as autoridades competentes poderão usar da propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior.

Art 157 - A ordem econômica tem por fim realizar a justiça social, com base nos seguintes princípios: III - função social da propriedade; [...].

Isso resulta, não, de simples viés limitativo da propriedade, mas da compreensão de que embora a propriedade atenda aos interesses do detentor do domínio, há interesse público em que esse domínio seja exercido de modo adequado.

Esse interesse público irradia efeitos tão extensos que justifica, inclusive, um registro público voltado substancialmente à propriedade privada, o que é calcado pela tamanha importância social e coletiva da propriedade.

Veja-se, pela importância coletiva da propriedade imobiliária privada, o Estado adjudica para si o controle dela, via registro público, fato a indicar, acima de qualquer crítica, a simbiose público-privada dos interesses refletidos no registro de imóveis.

A justificativa para tanto vai, desde a necessidade de pacificar a sociedade, de controlar o domínio eminente sobre os bens de seu território, até a busca pelo interesse coletivo, a justificar a submissão de bens privados a procedimento especial de registro, para fins de aquisição, transmissão ou disponibilidade.

Certo é que o interesse coletivo não finda com a mera existência ou cogência do registro, ao contrário, sob óptica de eficiência, o interesse coletivo só será plenamente atingido quando o registro público refletir a situação do imóvel de modo absolutamente idêntico à realidade, sobretudo, porque isso é pressuposto à correta utilização sob o prisma da sustentabilidade.

Sob esta mirada, a função social da propriedade imobiliária não se esgota nos clássicos conceitos de uso adequado, mas requer – inclusive – o adequado manejo do registro público ao qual está vinculada.

A função social, além de afetar, como corolário lógico, a propriedade que busca seu atingimento, corporifica, como dito por ARONE, a busca pela máxima expressão do princípio da igualdade, cidadania e dignidade da pessoa humana¹⁶⁸, tendo-se em mente sempre a busca pelo uso da propriedade, ou seja, o ideal buscado é o uso que alcance a função social.

Como dito por FACHIN, “a doutrina da Função Social da Propriedade corresponde a uma alteração conceitual do regime tradicional; não é, todavia, questão de essência, mas sim pertinente a uma parcela da Propriedade que é a utilização”¹⁶⁹.

Desnecessária, assim, modificação do núcleo, mas apenas a modulação das condutas a esta nova perspectiva.

¹⁶⁸ ARONE, Ricardo. **Propriedade e domínio**. Rio de Janeiro: Renovar, 1999, p. 204.

¹⁶⁹ FACHIN, Luiz Edson. **A função social da posse e a propriedade contemporânea: uma perspectiva da usucapião imobiliária rural**. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris, 1988, p. 18.

Ao princípio da dignidade da pessoa humana, base estrutural da Constituição, deve ser dado alcance compatível com o estágio civilizatório em que nos encontramos, visando deixar o apego ao passado, a *standards* já implementados, sempre buscando a máxima realização constitucional, o que leva a indelével vínculo entre a função social (oriunda da dignidade da pessoa humana), a sustentabilidade (como fator de máxima proteção constitucional, alcançando, inclusive, os adquirentes ou potenciais credores com direitos sobre imóveis) e o registro de imóveis (como garantidor público, não só da publicidade registral, mas da preservação ambiental).

Isso porque “o proprietário, seja ele o particular ou o Poder Público, independentemente das prerrogativas inerentes à titularidade do domínio, deve atentar à Função Social, que inclui, por exemplo, a dimensão ambiental¹⁷⁰”, o que não deixa de ser, em larga medida, a supremacia do interesse coletivo sobre o interesse particular.

Isto porque não há como desconectar a dimensão ambiental da sustentabilidade da guarda do interesse coletivo, porque não há coletivo em ambiente, sendo este elemento à existência daquele.

O que ela realiza é a fixação, como limite, à propriedade, ou talvez fosse melhor, ao proprietário, de que “o exercício dos poderes do proprietário não deveria ser protegido tão somente para a satisfação do seu interesse¹⁷¹”.

Entretanto, é mister fixar que dita qualificação não retira a natureza dos elementos da propriedade privada, sendo, ao contrário, necessário compatibilizá-los, cabendo a lei fixar a extensão da interferência, tendo em mente que sua construção ocorre partindo-se de “critério delimitador do conteúdo da situação jurídica como consequência das *finalidades* para os bens sobre os quais recai”¹⁷².

Uma das formas de limitação da propriedade privada é a obrigação da manutenção do imóvel e de todos os atos jurídicos a ele atinentes no fôlio, limitando, neste ponto, o modo como deve ser manejada a propriedade, não enquanto bem (art.

¹⁷⁰ PITSICA, Helena Nastassya Paschoal. **Propriedade e função social**: desapropriação por interesse social. 2015. 237 fls. Tese (Doutorado em Ciência Jurídica) – Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI, Itajaí, 2015. Disponível em: <https://www.univali.br/Lists/TrabalhosDoutorado/Attachments/128/Tese%20Doutorado%20Helena%20Nastassya%20Paschoal%20Pitsica.pdf>. Acesso em: 25 abr. 2023, p. 53.

¹⁷¹ MATTEI, Ugo. Desenvolvimentos institucionais do direito de propriedade. *In: Revista Trimestral de Direito Civil*, vol. 6, p. 99-126, 2001.

¹⁷² MOZOS, José Luís de los. **El derecho de propiedad**: crisis y retorno a la tradición jurídica. Madrid: Editoriales de Derecho Reunidas, 1993, p. 197.

79 do Código Civil), mas enquanto direito (art. 1.228 do Código Civil).

Destaca-se, sob nosso sentir, que há nexo inquebrantável entre o interesse público na sustentabilidade e a atuação da Administração Pública na sua implementação mediante o uso do registro de imóveis como polo de informações.

Sob o prisma da sustentabilidade, a limitação à propriedade imposta pelo dever de dar publicidade, de modo vinculado, via registro, é das mais relevantes, já que o direito à informação ambiental deve ser visto como direito fundamental de quarta dimensão, com relevante função na proteção ambiental, sendo requisito à plena participação cidadã na proteção ecológica¹⁷³, o que, por certo, não deve ficar restrito à esfera discricionária da Administração, mas, por decorrer de garantia constitucional, de publicidade como meio de implementação da sustentabilidade, ostenta caráter vinculado.

Pelo relevo do registro de imóveis e da publicidade dele oriunda, partiremos à investida quanto aos princípios que orientam a atividade, por ser a base principiológica elemento necessário à compreensão das atividades jurídicas.

2.5 PRINCÍPIOS REGISTRAIS COMO FORÇA ATRATIVA DOS ATOS DA ADMINISTRAÇÃO À PUBLICIDADE REGISTRAL

Dentre outros princípios, abordaremos os que, sob nossa visão, estão entrelaçados de modo mais relevante à questão da necessidade da máxima publicidade ambiental visando implementar a sustentabilidade por meio do registro público de imóveis.

Iniciamos com o princípio da presunção de legitimidade e de veracidade, cujo conteúdo exprime a presunção de que os atos constantes do registro são verdadeiros e legítimos.

Ponto que merece destaque é a incidência do citado princípio também no Direito Administrativo, o que indica que a raiz pública de ambos os interconecta de modo umbilical.

Neste sentido, SILVA:

A propósito, os Princípios da presunção de legitimidade e de veracidade também funcionam no Direito Administrativo, a indicar uma grande ligação entre os ramos jurídicos, porquanto não há dúvida que o Direito Registral deriva do Direito Público e os seus agentes, como delegatários

¹⁷³ SARLET, Ingo Wolfgang; FENSTERSEIFER, Tiago. **Governança judicial ecológica e direitos ambientais de participação**. São Paulo: Expressa, 2021.

constitucionais, devem observância estrita ao Princípio da legalidade – art. 37 da CF¹⁷⁴.

Desnecessário ressaltar que, por questões de segurança jurídica e para a própria eficácia do sistema, que as informações contidas no fólio devem ser tidas por verdadeiras, sob pena de quebra da finalidade essencial de ser espelho da realidade.

Do dizer de NERI:

[...] el fundamento de la fe pública se halla em necesidad que tiene la sociedade, para su estabilidad y armonía, de dotar a las relaciones jurídicas de fijeza, certeza y autoridad, a fin de que las manifestaciones externas de estas relaciones sean garantía para la vida social y jurídica de los ciudadanos y hagan prueba plena ante todos y contra todos, cuando aquellas relaciones jurídicas entran em la vida del derecho en su estado normal. Tal es, en fin de cuentas, la imponente razón que ha existido para reconocer a la fe pública como el atributo de garantía erga omnes y la necesidad de fijarla en todo instrumento aseverado por funcionario público competente¹⁷⁵.

Em seguida, lançamos olhos sobre o princípio da fé pública, que consiste na presunção de autenticidade dos atos praticados pelos registradores públicos, que os faz – até prova em contrário – verdadeiros.

O princípio corresponde “à característica que confere confiança qualificada e eficácia, com presunção de verdade, ao que esses profissionais, no exercício de suas funções, declarem ou pratiquem¹⁷⁶”, está ligado à conduta do registrador, aos atos que afirma praticados ou verificados.

Distinção importante é quanto a saber que “a fé pública é a qualidade atribuída ao agente (Registrador), já a autenticidade é qualidade do ato praticado¹⁷⁷”.

Seguimos, agora, com o princípio da publicidade, que consiste na função de tornar conhecidas as situações jurídicas¹⁷⁸.

Como afirma SILVA:

Tal Princípio está no nosso ordenamento desde a Lei Imperial de 1864, cumprindo dupla missão: constituir os direitos reais e de anunciá-los a todos, conferindo-lhes a publicidade conhecida como erga omnes, ou seja, oponível

¹⁷⁴ SILVA, Antonio Fernando Schenkel do Amaral e. **Registro de imóveis e meio ambiente: princípios e interações em prol da sustentabilidade**. 2020. 302 fls. Tese (Doutorado em Ciência Jurídica) – Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI, Itajaí, 2020. Disponível em: <https://www.univali.br/Lists/TrabalhosDoutorado/Attachments/311/ANTONIO%20tese%20doutorado%20com%20p%C3%A1g.%20aprova%C3%A7%C3%A3o.pdf>. Acesso em: 12 jun. 2023, p. 133.

¹⁷⁵ NERI, Argentino. **Tratado teórico e práctico de derecho notarial**. Vol. 2, Buenos Aires: Editora Depalma, 1969, p. 423-424.

¹⁷⁶ PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida; ALMADA, Ana Paula P. L.; GIGLIOTTI, Andrea; MRÓZ, Daniela; RIBEIRO, Izolda Andrea; MODANEZE, Jussara; BOSELLI, Karine; CAMARGO NETO, Mário (Coords.). **Registros Públicos**. São Paulo: Grupo GEN, 2023, p. 1093.

¹⁷⁷ SILVA, Franciny Beatriz Abreu de Figueiredo e. **Prática de Registro de Imóveis**. 2. ed., Florianópolis: Conceito Editorial, 2010, p. 24.

¹⁷⁸ OLIVEIRA, Marcelo Salaroli de. **Publicidade registral imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 10.

a terceiros de boa-fé¹⁷⁹.

A publicidade é outorgada pelo Estado, valendo-se dos registros que, como o próprio nome aduz, são públicos, “dando segurança às operações realizadas com o imóvel pela inscrição destas informações na matrícula¹⁸⁰”.

Tal princípio, aliado à concentração da matrícula, sob viés de sustentabilidade, resultam no imperativo à atuação estatal de, dando caráter público ao registro, bem como à sua atuação, criar vinculação à publicização das informações de cunho ambiental no fólio.

Veja-se, a questão aqui não envolve questão outra que não seja dar a máxima expressão ao conceito de registro público, ao atrair, sob a forma de atuação vinculada da Administração, as informações ambientais ao fólio, visando, como *ultima ratio*, a sustentabilidade.

A normatização do foro extrajudicial de Santa Catarina (CNCJ-SC), em demonstração do caráter publicizador do registro, ainda que não superando a taxatividade dos direitos registráveis, inclui diversos atos como passíveis de averbação.

Por sua relevância, traremos o dispositivo citado, *in verbis*:

Art. 685. Além das previsões legais específicas, averbar-se-ão, na matrícula ou no registro de transcrição, para mera publicidade: I – o tombamento definitivo e o provisório declarado por ato administrativo ou legislativo ou decisão judicial específicos; II – as restrições às propriedades circunvizinhas de bem tombado definitiva ou provisoriamente; III – as restrições a imóvel reconhecido como integrante do patrimônio cultural, por forma diversa do tombamento, em decorrência de ato administrativo, legislativo ou decisão judicial específicos; IV – o decreto que declarar imóvel como de utilidade ou necessidade pública, para fim de desapropriação; V – o contrato de comodato, satisfeitas as condições gerais de conteúdo e forma; VI – a existência de área contaminada sob investigação ou sob intervenção, conforme classificação da Resolução n. 420, de 28 de dezembro de 2009 do Conselho Nacional do Meio Ambiente (Conama), declaradas por órgãos ambientais; VII – a existência de contaminação de água subterrânea que torne o imóvel área de restrição e controle de uso de água subterrânea, nos termos da Resolução n. 396, de 3 de abril de 2008 do Conama, declaradas por órgãos ambientais; VIII – a escritura pública e a sentença de constituição ou dissolução de união estável; IX – o contrato de arrendamento rural, desde que preencha os requisitos definidos na Lei n. 6.015/1973; X – a declaração de indisponibilidade de bens, na forma prevista em lei; XI - os termos de responsabilidade de preservação de reserva legal e outros termos de compromisso relacionados à regularidade ambiental do imóvel e seus derivados; (redação acrescentada por meio do Provimento n. 8, de 29 de

¹⁷⁹ SILVA, Antonio Fernando Schenkel do Amaral e. **Registro de imóveis e meio ambiente: princípios e interações em prol da sustentabilidade**. 2020. 302 fls. Tese (Doutorado em Ciência Jurídica) – Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI, Itajaí, 2020. Disponível em: <https://www.univali.br/Lists/TrabalhosDoutorado/Attachments/311/ANTONIO%20tese%20doutorado%20com%20p%C3%A1g.%20aprova%C3%A7%C3%A3o.pdf>. Acesso em: 12 jun. 2023, p. 138.

¹⁸⁰ DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de Registros de Imóveis**. 11. ed., São Paulo: Saraiva, 2014, p. 63.

janeiro de 2020) XII - o número de inscrição no cadastro ambiental rural (CAR). (Redação acrescentada por meio do Provimento n. 8, de 29 de janeiro de 2020).

Embora fuja ao objetivo do presente, convém consignar que o ato oriundo da Administração poderá resultar, a depender de sua natureza, em registro ou averbação, variando conforme a carga jurídica, que de modo simplificado pode ser aposta como “o registro cria o direito e a averbação modifica o direito constante do registro¹⁸¹”.

O registro de imóveis é fundamentalmente um instrumento de publicidade. Portanto, é necessário que as informações nele contidas coincidam com a realidade para que não se converta em elemento de difusão de inexatidões e fonte de insegurança jurídica, contrariando, dessa forma, sua finalidade básica¹⁸².

E a publicidade necessita ser vista não apenas em seu aspecto instrumental, ou formal, mas como meio material de se alcançar a segurança jurídica, que tutela o interesse coletivo, pois os registros públicos, no modelo atual, podem ser tidos como o meio mais próximo à perfeição no tocante à publicidade, já que, utilizados adequadamente, são meio eficiente de proteção aos terceiros, e de garantia de estabilidade das relações jurídicas¹⁸³.

Enfim, como aduz SILVA:

Em virtude da publicidade e da transparência, é defensável a ideia de que existem muitas possibilidades para que o Registro de Imóveis funcione como órgão de informação ambiental, centralizando dados relativos ao imóvel e fornecendo uma visão abrangente da situação real vivida pela área, necessitando apenas que a Administração Pública encaminhe os dados ao registro imobiliário para conferir à informação ampla publicidade ambiental¹⁸⁴.

Em tempos de tráfego acelerado, seja das relações jurídicas, seja da informação, e como consectário, dos danos causados pelo desconhecimento de questões ambientais vinculadas aos imóveis, seria desarrazoado pensar-se em novo meio de publicidade e informação que não o registro público, porque, além de sua estrutura já implementada, a *ultima ratio* do sistema registral é de ser o centro de toda

¹⁸¹ PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida; ALMADA, Ana Paula P. L.; GIGLIOTTI, Andrea; MRÓZ, Daniela; RIBEIRO, Izolda Andrea; MODANEZE, Jussara; BOSELLI, Karine; CAMARGO NETO, Mário (Coords.). **Registros Públicos**. São Paulo: Grupo GEN, 2023, p. 910.

¹⁸² LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. 9. ed., rev., atual. e ampl., Salvador: Juspodivm, 2018, p. 328.

¹⁸³ ALMEIDA, Carlos Ferreira de. **Publicidade e Teoria dos Registros**. 2. ed., São Paulo: Grupo Almedina, 2022, p. 67.

¹⁸⁴ SILVA, Antonio Fernando Schenkel do Amaral e. **Registro de imóveis e meio ambiente: princípios e interações em prol da sustentabilidade**. 2020. 302 fls. Tese (Doutorado em Ciência Jurídica) – Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI, Itajaí, 2020. Disponível em: <https://www.univali.br/Lists/TrabalhosDoutorado/Attachments/311/ANTONIO%20tese%20doutorado%20com%20p%C3%A1g.%20aprova%C3%A7%C3%A3o.pdf>. Acesso em: 12 jun. 2023, p. 140.

a informação relativa ao imóvel, objetivo esse reforçado com a normatização expressa do princípio da concentração da matrícula (Lei n. 13.097/15).

Ademais, há que ser ponderada sua natureza pública, o que atrai – sob óptica da sustentabilidade – sua vocação de proteção ao ambiente e às pessoas, tudo sob viés constitucional da eficiência da atuação da Administração Pública.

Desnecessário dizer que outros cadastros públicos¹⁸⁵ não possuem a eficiência, nem o alcance do registro público, já que a “publicidade derivada do registro público é o melhor mecanismo de oponibilidade, uma vez que ela fomenta a presunção *iuris et de iuris* de que todas as situações de fato ou de direito registradas são de conhecimento da comunidade¹⁸⁶”, o que, sob nosso sentir, atrai a obrigação do poder público de levar a registro os atos de interesse social.

A oponibilidade *erga omnes* do registro público, mais que *de iure*, é *de facto*, pois integrado à realidade nacional há mais de século, fator a justificar que “ninguém pode alegar desconhecimento ou boa-fé contra ato ou situação constante da matrícula, que se reputa válido e eficaz até a sua desconstituição pelos meios legais¹⁸⁷”.

Portanto, diante da realidade jurídica e social, é imperativo à sustentabilidade que o registro público seja visto como órgão de informação e publicidade ambiental, ainda mais quanto à atuação administrativa.

Na sequência, abordaremos o princípio da inscrição ou obrigatoriedade do registro, que traz imposição à consecução dos fins constitutivos, transmissivos e extintivos dos títulos e atos constitutivos de direitos reais relativos aos imóveis, conforme disposição do art. 172 da Lei de Registros Públicos¹⁸⁸.

Disso – e da própria nomenclatura que refere à obrigatoriedade – decorre que,

¹⁸⁵ JACOMINO, Sérgio. **Registro e cadastro**: Uma interconexão necessária. [s.d.]. Disponível em: http://spcm.com.br/dmkt/catanduva/Registro-e-cadastro-Interconexao-necessaria_Sergio-Jacomino.pdf. Acesso em: 09 out. 2023, p. 01.

¹⁸⁶ SILVA, Antonio Fernando Schenkel do Amaral e. **Registro de imóveis e meio ambiente**: princípios e interações em prol da sustentabilidade. 2020. 302 fls. Tese (Doutorado em Ciência Jurídica) – Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI, Itajaí, 2020. Disponível em: <https://www.univali.br/Lists/TrabalhosDoutorado/Attachments/311/ANTONIO%20tese%20doutorado%20com%20p%C3%A1g.%20aprova%C3%A7%C3%A3o.pdf>. Acesso em: 12 jun. 2023, p. 140.

¹⁸⁷ SILVA, Antonio Fernando Schenkel do Amaral e. **Registro de imóveis e meio ambiente**: princípios e interações em prol da sustentabilidade. 2020. 302 fls. Tese (Doutorado em Ciência Jurídica) – Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI, Itajaí, 2020. Disponível em: <https://www.univali.br/Lists/TrabalhosDoutorado/Attachments/311/ANTONIO%20tese%20doutorado%20com%20p%C3%A1g.%20aprova%C3%A7%C3%A3o.pdf>. Acesso em: 12 jun. 2023, p. 140.

¹⁸⁸ Art. 172 - No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, "inter vivos" ou "mortis causa" quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.

“no direito brasileiro, portanto, o registro do título de aquisição do direito real imobiliário é 'obrigatório’”¹⁸⁹.

O Superior Tribunal de Justiça reconhece a imposição do acesso ao registro dos atos e fatos constitutivos de direitos, ao proclamar que “a Lei 6.015, a seu turno, prevê a compulsoriedade do registro e averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos¹⁹⁰”, o que reassenta a importância do acesso ao fôlio para a validade em relação a terceiros, a indicar que, jungido à publicidade e ao dever de informação, está a exclusividade da legitimação do fôlio real como o meio suficiente à plena eficácia de todas as situações jurídicas ligadas aos imóveis.

É preciso evoluir para superar a limitação do registro público como repositório com fins de negócios eminentemente privados, para visão consentânea com sua natureza pública, sob olhar ajustado à principiologia constitucional sistêmica, para ressaltar o caráter público, ligado, em especial, à proteção do ambiente, visando garantir a dignidade da pessoa humana, sob o prisma da sustentabilidade, pois a vida em comunidade exige como valor supremo, que se respeite o ser humano e suas aspirações¹⁹¹, cabendo papel central à Administração na implementação deste objetivo.

Resulta, então, nexos indelével entre a atuação da Administração Pública como propaladora da publicidade ambiental e a sustentabilidade, decorrente, respectivamente, da garantia da preservação da condição ambiental, garantindo-se “o equilíbrio e manutenção dos ecossistemas¹⁹²”.

Essa garantia será melhor alcançada com a prévia informação sobre o *status* ambiental do imóvel, que é apta a prevenir atuação descompassada ambientalmente, em muitos casos decorrente da necessidade (que causa risco à sustentabilidade social), como, por exemplo, a aquisição por população desfavorecida de espaço para

¹⁸⁹ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. 9. ed., rev., atual. e ampl., Salvador: Juspodivm, 2018, p. 559.

¹⁹⁰ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp 848070/GO**. Relator: Min. Luiz Fux, julgamento em: 03 mar. 2009. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=200601084631&dt_publicacao=25/03/2009. Acesso em: 17 jun. 2023.

¹⁹¹ MARTINS NETO, João dos Passos; THOMASELLI, Bárbara Lebarbenchon Moura Thomaselli. Do Estado de Direito ao Estado de Justiça. **Seqüência Estudos Jurídicos e Políticos**, [S. l.], v. 34, n. 67, p. 309–334, 2013. DOI: 10.5007/2177-7055.2013v34n67p309. Disponível em: <https://periodicos.ufsc.br/index.php/sequencia/article/view/2177-7055.2013v34n67p309>. Acesso em: 20 nov. 2023. pág. 330.

¹⁹² CRUZ, Paulo Márcio; DANIELI, Adilor; GARCIA, Denise Schmitt Siqueira; GIMENEZ, Andrés Molina. **A Sustentabilidade dos recursos hídricos no Brasil e na Espanha**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2020, p. 59.

fim de moradia, mas integrante de área ambientalmente protegida, sob as mais diversas rubricas, que inviabilizem este uso.

Outrossim, garantem-se economicamente as relações, ao tornar pública de modo prévio a aptidão do imóvel para sua exploração econômica, buscando-se “aumentar a geração de riqueza, de um modo ambientalmente sustentável¹⁹³”, buscando-se um “desenvolvimento com vistas a melhor qualidade de vida, aliada ao menor impacto ambiental possível¹⁹⁴”, o que, sem dúvida, é alcançado ao expor-se, de modo total, a condição e a aptidão ambiental dos imóveis à exploração ambientalmente adequada.

Vê-se, portanto, que atuação compassada à publicidade registral imobiliária gera resultado “centrado na luta contra a exclusão¹⁹⁵”, por sua inseparável ligação com a proteção ambiental, a reforçar a sustentabilidade, em especial, com a dimensão social dela.

Aduz REAL FERRER:

Ahora bien, el debate, sin olvidar muchas otras dimensiones, está ahora mismo centrado en dos aspectos centrales y polimórficos, la lucha contra la exclusión social y la nueva gobernanza. Por exclusión se entiende la escasez crónica de oportunidades y de acceso a servicios, al mercado laboral, al crédito, a infraestructuras y a la justicia o, también se entiende que la exclusión social se refiere a los procesos y situaciones que impiden la satisfacción de las necesidades básicas de las personas (trabajo, vivienda, educación, acceso a la sanidad) y su participación en la sociedad. En definitiva, el excluido es el que queda al margen del progreso social sin posibilidades reales de incorporarse al mismo.¹⁹⁶

Por isso, entendemos contraditório cogitar a implementação da sustentabilidade sem que haja proteção quanto à informação ambiental advinda da atuação pública, em especial das camadas menos favorecidas da sociedade, que são as mais atingidas.

Quanto à população vulnerável socialmente, agiganta-se a insuficiência de

¹⁹³ CRUZ, Paulo Márcio; REAL FERRER, Gabriel. Direito, Sustentabilidade e a Premissa Tecnológica como Ampliação de seus Fundamentos. *In: Sequência Estudos Jurídicos e Políticos*, vol. 36, n. 71, 2015. Disponível em: <https://periodicos.ufsc.br/index.php/sequencia/article/view/2177-7055.2015v36n71p239>. Acesso em: 17 jun. 2023, p. 244.

¹⁹⁴ GARCIA, Denise Schmitt Siqueira. Dimensão econômica da sustentabilidade: uma análise com base na economia verde e a teoria do decrescimento. *In: Veredas do Direito*, vol. 13, n. 25, p. 133-153, 2016. Disponível em: <https://core.ac.uk/download/pdf/276540081.pdf>. Acesso em: 01 out. 2023, p. 139.

¹⁹⁵ CRUZ, Paulo Márcio; DANIELI, Adilor; GARCIA, Denise Schmitt Siqueira; GIMENEZ, Andrés Molina. **A Sustentabilidade dos recursos hídricos no Brasil e na Espanha**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2020, p. 64.

¹⁹⁶ REAL FERRER, Gabriel. El principio de no regresión ambiental a la luz del paradigma de la Sostenibilidad. *In: PEÑA CHACON, Mario (ed.). El Principio de no Regresión Ambiental en Iberoamérica*. Suíça: UICN, 2015. Disponível em: <https://portals.iucn.org/library/sites/library/files/documents/EPLP-084.pdf>. Acesso em: 02 ago. 2022, p. 06.

presunções de conhecimento oriundas de obscuros diários ou cadastros só acessíveis às camadas situadas muito acima na dinâmica sócio-econômica.

O resguardo da dimensão social é ponto central da atuação pública diante do risco advindo ao ambiente, da pobreza, que é problema crônico no Brasil, mas também faz-se presente na Espanha¹⁹⁷, pois não se pode olvidar que no atual cenário constitucional, não basta a validade formal, mas é necessário que os “os conteúdos estejam em conformidade com as normas constitucionais¹⁹⁸”.

Só há efetiva proteção contra a exclusão – sob o recorte do presente – com a aglutinação, por ação vinculada, da informação ambiental pela Administração Pública.

2.6 REGISTRO IMOBILIÁRIO - CONCENTRAÇÃO NA MATRÍCULA COMO VETOR DE SUSTENTABILIDADE

O registro de imóveis possui previsão constitucional no art. 236 da CF/88, demonstrando inicial de sua vocação publicística.

No que toca à repartição de competência, esta é privativa da União quanto à função de legislar, cabendo aos Estados a delegação da atividade via concurso de provas e títulos, reforço à vocação antes mencionada, pela forte vinculação ao Ente delegante, bem como pela caracterização da atividade como pública.

A competência para legislar foi exercida, dentre outras, mediante a edição da normatização elementar, a Lei nº 6.015/73.

Ponto medular do sistema de registro de imóveis é a fé pública registral, pela qual, os assentos nele contidos, “não se limitam a refletir ou a publicar processos transmissivos consumados fora deles, extrarregistralmente, mas, antes, integram o próprio processo transmissivo¹⁹⁹”, demonstrando que a publicidade, mais que reflexo ou decorrência dos atos relativos aos imóveis, integra o conteúdo de todos os atos.

Assim, busca o fôlio real publicar²⁰⁰ os direitos sobre os imóveis, na

¹⁹⁷ MALGESINI, Graciela; CANDALIJA, Jonás. **Dossier pobreza de EAPN España**. 2014. Disponível em: https://xarxanet.org/sites/default/files/eapn_dossier_pobreza.pdf. Acesso em: 09 out. 2023.

¹⁹⁸ MARTINS NETO, João dos Passos; THOMASELLI, Bárbara Lebarbenchon Moura Thomaselli. Do Estado de Direito ao Estado de Justiça. **Seqüência Estudos Jurídicos e Políticos**, [S. l.], v. 34, n. 67, p. 309–334, 2013. DOI: 10.5007/2177-7055.2013v34n67p309. Disponível em: <https://periodicos.ufsc.br/index.php/sequencia/article/view/2177-7055.2013v34n67p309>. Acesso em: 20 nov. 2023. pág. 319.

¹⁹⁹ LAGO, Ivan Jacopetti do. **História do Registro de Imóveis**. Vol. I. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020, p. 35.

²⁰⁰ MÉNDEZ GONZÁLEZ, Fernando Pedro. **Fundamentación Económica del Derecho de Propiedad Privada e Ingeniería Jurídica del Intercambio Personal**. 1. ed., Cizur Menor: Aranzadi, 2011, p. 117.

expressão forjada por GONZÁLEZ.

Por certo, ao dizer que registro publica, publiciza ou publicita, a intenção é dizer que não há mera divulgação do conteúdo, mas sim, verdadeira incorporação de conhecimento público ao fôlio, diz-se que há a formação de uma amálgama entre o conteúdo trazido ao fôlio e o imóvel.

Ao contrário do que inicialmente possa parecer, a publicidade registral não possui como foco, unicamente, atos relativos à transmissão de propriedade, estendendo-se a todos os demais atos, sejam de oneração, sejam de limitação deste direito.

E deste conceito não podem estar alheios os atos oriundos da Administração Pública, pois a “publicidade é requisito de forma, ligado à validade ou à eficácia do ato administrativo, principalmente quando ele tenha que valer contra terceiros ou *erga omnes*²⁰¹”, pontuando-se que deve à lei, ser estendido o conceito, visando, justamente, suplantar presunções de conhecimento, que o tempo provou insuficientes.

No dizer de CENEVIVA, a publicidade registral busca finalidade tripla, qual seja, o conhecimento de terceiros – interessados ou não – da informação correspondente ao conteúdo do registro, busca garantir os bens e direitos registrados, mediante o conhecimento da população, ainda que a privacidade e intimidade de quem possui bens ou direitos registrados sofra vulneração e, por fim, possui finalidade estatística e de fiscalização pública²⁰².

As limitações ao direito de propriedade podem ser relativas ao proprietário ou à propriedade, já que podem ser objeto de desdobramento dos direitos inerentes a esta, como instituição de servidão (art. 1.378 e ss. do Código Civil), na anticrese (art. 1.506 e ss. do Código Civil), na hipoteca (art. 1.473 e ss. do Código Civil), indisponibilidade de bens (Lei nº 6.024/74, Lei nº 8.937/92, art. 752 do Código de Processo Civil).

Em comum entre os exemplos trazidos, que são alguns perto do número total existente, é o fato de que, embora existam antes da vinda ao registro público, sua eficácia resta limitada, só atingindo a potencialidade total após o acesso ao fôlio, pois

²⁰¹ TABORDA, Maren Guimarães. **O princípio da publicidade a participação na Administração Pública**. 2006. 217 fls. Tese (Doutorado em Direito) – Faculdade de Direito da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2006. Disponível em: <https://www.lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/7472/000545875.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 02 jul. 2023, p. 87.

²⁰² CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos comentada**. 15. ed., São Paulo: Saraiva, 2003, p. 36-37.

“os fatos registrados presumem-se conhecidos, e, por isso, são oponíveis a terceiros; os fatos não registrados presumem-se não conhecidos, e, por isso, não são oponíveis a terceiros”²⁰³.

Isto ocorre devido à necessária publicidade, que complementa (e se integra) ao procedimento, tornando os efeitos jurídicos decorrentes oponíveis *erga omnes*.

Não se desconhece que para alguns, como LAGO, os sistemas registrais modernos não possuem a publicidade como finalidade, mas sim, como uma de suas ferramentas, sendo o princípio da publicidade um dos pilares²⁰⁴.

Contudo, com a devida *venia*, entendemos ser, mais que uma ferramenta, uma das finalidades específicas, com expressa previsão legal, no já citado capítulo IV da Lei n. 6.015/73 e art. 1.º da Lei n. 8.935/94²⁰⁵, a demonstrar, indene de dúvida, que a publicidade é núcleo essencial do sistema registral, e como tal, é finalidade, meio e requisito dele.

Tamanha a importância da publicidade registral, que há posição a indicar que seus efeitos também ocorrem quanto à forma negativa dela, qual seja, de que os fatos sujeitos a registro, acaso não registrados, são inoponíveis a terceiros²⁰⁶.

Para a compreensão da importância nuclear da publicidade, mister diferenciá-la da cognoscibilidade, na qual “o conhecimento de um certo fato é sempre algo individual. Quem conhece efetivamente é o indivíduo, e não a coletividade, que é um ente abstrato”²⁰⁷.

Quanto à publicidade registral, adotamos o conceito de OLIVEIRA:

[...] a publicidade registral imobiliária consiste em assentos tecnicamente organizados destinados a promover o conhecimento, por qualquer interessado, da situação jurídica dos bens imóveis, cujo efeito, no mínimo, é a presunção inatacável de conhecimento²⁰⁸.

Cotejando-se com o Direito espanhol, vê-se a similitude conceitual, que

²⁰³ ALMEIDA, Carlos Ferreira de. **Publicidade e Teoria dos Registos**. Coimbra: Almedina, 1966, p. 253.

²⁰⁴ LAGO, Ivan Jacopetti do. **História do Registro de Imóveis**. Vol. I. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020, p. 37.

²⁰⁵ Art. 1.º Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

²⁰⁶ LAGO, Ivan Jacopetti do. **História do Registro de Imóveis**. Vol. I. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020, p. 39.

²⁰⁷ PUGLIATTI, Salvatore. **La Trascrizione**. Vol. I, Milão: Ed. Giuffrè, 1957, p. 08.

²⁰⁸ OLIVEIRA, Marcelo Salaroli de. **Institucionalização da publicidade registral imobiliária no ordenamento jurídico brasileiro**. 2006. 215 fls. Dissertação (Mestrado em Direito) – Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”, Franca, 2006. Disponível em: <https://repositorio.unesp.br/server/api/core/bitstreams/81fb3444-fa3e-4f60-aa8d-72f7a426d59e/content>. Acesso em: 29 mai. 2023, p. 22.

demonstra, mais que mera coincidência a proximidade dos sistemas de registros públicos.

À guiza de exemplo, GARCIA GARCIA conceitua como “[...] la exteriorización continuada y organizada de situaciones jurídicas de transcendencia real para producir cognoscibilidad general “erga omnes” con ciertos efectos jurídicos sustantivos sobre el contenido publicado²⁰⁹”.

Da diferenciação, ecoa elemento lógico da publicidade, qual seja, de atingimento de todos, o que abarca, agora com prisma no presente trabalho, com foco na atuação da Administração Pública.

A Administração Pública não deve atuar por eleição discricionária, mas vinculada a mandamento constitucional previsto no art. 225 da CF/88²¹⁰, visando combater, sob prisma da sustentabilidade, a ausência de informação efetiva da população, quanto à atuação administrativa que atinja imóveis, finda por contribuir com os ataques ao ambiente.

Ademais, “o fato de que o Direito forma um sistema faz com que o significado de cada uma de suas normas derive também de outras partes do ordenamento jurídico²¹¹”, tornando imperativa uma releitura da publicidade de atos da Administração.

Isso porque, entende-se que, pelo princípio da concentração na matrícula, os

²⁰⁹ GARCIA GARCIA, José Manuel. **Derecho inmobiliário registral o hipotecario**. Tomo 1. Madrid: Civitas, 1993, p. 72.

²¹⁰ Art. 225. Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações. § 1º Para assegurar a efetividade desse direito, incumbe ao Poder Público: I - preservar e restaurar os processos ecológicos essenciais e prover o manejo ecológico das espécies e ecossistemas; II - preservar a diversidade e a integridade do patrimônio genético do País e fiscalizar as entidades dedicadas à pesquisa e manipulação de material genético; III - definir, em todas as unidades da Federação, espaços territoriais e seus componentes a serem especialmente protegidos, sendo a alteração e a supressão permitidas somente através de lei, vedada qualquer utilização que comprometa a integridade dos atributos que justifiquem sua proteção; IV - exigir, na forma da lei, para instalação de obra ou atividade potencialmente causadora de significativa degradação do meio ambiente, estudo prévio de impacto ambiental, a que se dará publicidade; V - controlar a produção, a comercialização e o emprego de técnicas, métodos e substâncias que comportem risco para a vida, a qualidade de vida e o meio ambiente; VI - promover a educação ambiental em todos os níveis de ensino e a conscientização pública para a preservação do meio ambiente; VII - proteger a fauna e a flora, vedadas, na forma da lei, as práticas que coloquem em risco sua função ecológica, provoquem a extinção de espécies ou submetam os animais a crueldade. VIII - manter regime fiscal favorecido para os biocombustíveis destinados ao consumo final, na forma de lei complementar, a fim de assegurar-lhes tributação inferior a incidente sobre os combustíveis fósseis, capaz de garantir diferencial competitivo em relação a estes, especialmente em relação às contribuições de que tratam a alínea “b” do inciso I e o inciso IV do caput do art. 195 e o art. 239 e ao imposto a que se refere o inciso II do caput do art. 155 desta Constituição.

²¹¹ KRELL, Andreas Joachim. **Discricionariedade administrativa e conceitos legais indeterminados**: limites do controle judicial no âmbito dos interesses difusos. 2. ed., rev., atual. e ampl., Porto Alegre: Livraria do advogado editora, 2013.

atos não registrados seriam presumivelmente desconhecidos, e aqui compreendendo-se não somente os atos com previsão legal de registro, mas os de relevo à identidade do imóvel, em que o registro está na chamada situação de conflito²¹², qual seja, no limbo entre a obrigatoriedade ou não de registro.

Segundo PAIVA:

A partir da vigência da nova lei passou a estar presente a preocupação em fazer com que na matrícula imobiliária constem todas as situações jurídicas relevantes acerca da situação do imóvel, sob pena de não se poder postular a decretação da ineficácia do negócio jurídico que promoveu a alienação ou oneração do imóvel transacionado. Esse proceder é a plena concretização do princípio da concentração, ganhando relevo o que já manifestavam os juristas romanos: “*dormientibus non succurrit jus*” (o direito não socorre aos que dormem)²¹³.

A introdução explícita do princípio da concentração da matrícula no quadro normativo busca ampliar a segurança jurídica, visando a estabilidade e robustez da presunção advinda do registro imobiliário, garantindo a natureza real dos registros lá efetivados.

Portanto, embora as limitações impostas pela Administração sejam “de caráter geral, previstas em lei com fundamento no poder de polícia do Estado, gerando para os proprietários obrigações positivas ou negativas, com o fim de condicionar o exercício do direito de propriedade ao bem-estar social²¹⁴”, tal condição não retira, sob o prisma da implementação da sustentabilidade, o dever de registro destas restrições no fôlio real.

Por fim, entende-se relevante é a diferenciação entre a publicidade formal registrária, consistente no direito de obtenção de informações do registro, da publicidade material, que é relativa aos efeitos jurídicos do tráfego jurídico, em especial a legitimação e fé pública registral²¹⁵, e é sob esse prisma, material, que entendemos que a conduta da Administração é relevante.

A proximidade dos sistemas registrais do Brasil e da Espanha é, mais que fonte de inspiração, demonstração de que inovações de um podem e devem ser

²¹² LAGO, Ivan Jacopetti do. **História do Registro de Imóveis**. Vol. I. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020, p. 40.

²¹³ A consolidação do princípio da concentração na matrícula imobiliária. Artigo é de autoria do titular do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS e ex-presidente do IRIB, João Pedro Lamana Paiva. (VIEIRA, Andrea. **A consolidação do princípio da concentração na matrícula imobiliária**. 2017. Disponível em: <https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/a-consolidacao-do-principio-da-concentracao-na-matricula-imobiliaria>. Acesso em: 01 jun. 2023).

²¹⁴ PIETRO, Maria Sylvia Zanella Di. **Direito Administrativo**. São Paulo: Grupo GEN, 2023, p. 176.

²¹⁵ LAGO, Ivan Jacopetti do. **História do Registro de Imóveis**. Vol. I. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020, p. 40.

pensados no outro, como é o caso da utilização do registro imobiliário como meio garantidor de publicidade dos atos da Administração.

CAPÍTULO 3 – ATUAÇÃO ADMINISTRATIVA SUSTENTÁVEL – PUBLICIDADE REGISTRAL COMO INSTRUMENTO DE EFICIÊNCIA NO EXERCÍCIO DA FUNÇÃO ADMINISTRATIVA

3.1 PUBLICIDADE REGISTRAL COMO CONCRETIZADORA DA SUSTENTABILIDADE

O registro público de imóveis, como já dito, possui função primordial de garantir publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos relacionados aos imóveis.

Tal função só é possível sendo o registro polo universal das informações relativas aos imóveis, sob pena de solapar o sistema, porque em não havendo concentração das informações no fôlio real, pulverizando-se os dados por cadastros governamentais, acaba-se por derruir a força da informação registral.

Corroborando a leitura do registro como foro universal da informação imobiliária, a Lei nº 13.097/15, tratou de forma expressa do princípio da concentração na matrícula, visando conferir concretude à publicidade, diante da premissa de que ela é um *prius*, transcendente e magnético²¹⁶, necessária ao pleno exercício da função registral, e, em especial, no tocante à sustentabilidade, por ser *conditio sine qua non* à proteção dos cidadãos.

Dito princípio, foi incorporado de forma expressa ao ordenamento jurídico brasileiro, no art. 54 da Lei nº 13.097/15, *in verbis*:

Art. 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações: [...]

Tendo finalidades múltiplas, também negociais, como de preferência em atos de excussão, é inegável que a norma busca permear o sistema com, primeiro, a ideia de que ausente a informação no registro de imóveis, não há como ser imposta presunção de conhecimento, depois, de que publicidade em cadastros, órgãos ou por meios outros não são suficientes ao adimplemento da publicidade necessária à oponibilidade *erga omnes*.

²¹⁶ GARCÍA-MORENO RODRÍGUEZ, Fernando. El derecho de acceso a la información en materia medioambiental como técnica de protección integral del medio ambiente: aspectos más reseñables de su aplicación y potencialidades futuras a desarrollar. *In: Revista Internacional de Direito Ambiental*, Caxias do Sul, vol. 3, n. 8, p. 133-166, maio/ago. 2014.

Há, na regra acima trazida, adoção integral à publicidade registral como pilastra mestra do sistema, o que deve ser entendido sem limitação a negócios jurídicos onerosos entre particulares, mas como regra impositiva a todos os atores que contracenam com os imóveis.

No dizer de PAIVA:

Em outras palavras, isso passou a significar a adoção de um princípio jurídico que valoriza especialmente que o registro imobiliário deve espelhar a realidade do imóvel dando credibilidade e confiança à prática dos atos de disposição sobre a propriedade imobiliária, evitando as “surpresas ocultas” [...].

Aqui reside o nexo umbilical com a atuação pública na busca da sustentabilidade, pois, ao garantir à sociedade o direito de informação ambiental, recai sobre a Administração Pública, o dever de levar a registro, como ação vinculada, todos os atos que influam nos imóveis.

Este dever decorre da concatenação dos deveres de busca pela sustentabilidade, pela função de garante, da busca pela função social dos imóveis, bem como por espelhar a conduta mais eficiente quanto ao meio empregado.

O fôlio real, como regulador da vida imobiliária, deve, não só pelos deveres ínsitos à função, tendo sempre como mote a plena garantia da higidez dos imóveis, é o meio adequado – sob a influência do princípio da eficiência – para garantir a sustentabilidade, publicizando a informação ambiental decorrente da atuação administrativa, sob pena de ver-se frustrada, tanto o mandamento constitucional da sustentabilidade, quanto à garantia de publicidade.

Garantir acesso à informação possui carga valorativa central no sistema registral, assim como no ambiental, tanto que, a par das determinações constantes da Lei de Registros Públicos, a normatização ambiental, inclusive na esfera internacional, busca ampliar esta forma de controle.

A necessária participação estatal na publicização dos dados ambientais é sabida, de há muito, como se verifica, por exemplo, pelo princípio 10 da Declaração do Rio sobre meio ambiente e desenvolvimento.

Prevê a declaração, *in verbis*:

O melhor modo de tratar as questões ambientais é com a participação de todos os cidadãos interessados, em vários níveis. No plano nacional, toda pessoa deverá ter acesso adequado à informação sobre o ambiente de que dispõem as autoridades públicas, incluída a informação sobre os materiais e as atividades que oferecem perigo a suas comunidades, assim como a oportunidade de participar dos processos de adoção de decisões. Os Estados deverão facilitar e fomentar a sensibilização e a participação do público, colocando a informação à disposição de todos. Deverá ser

proporcionado acesso efetivo aos procedimentos judiciais e administrativos, entre os quais o ressarcimento de danos e recursos pertinentes²¹⁷.

Passados 30 anos do encontro, que já possuía a sustentabilidade como objetivo comum mundial, diante da evidente necessidade de mudança de rumos, vê-se, de forma contínua, a busca pela garantia de conhecimento da população, resultando, dentre outros, no Acordo Regional sobre Acesso à Informação, Participação Pública e Acesso à Justiça em Assuntos Ambientais na América Latina e no Caribe (Acordo de Escazú), que, na mesma linha busca ambientar o direito à informação como forma de participação cidadã.

Por certo, dentro desta forma de participação, está contida, em especial, a sustentabilidade em sua dimensão social, compreendida como a busca por uma sociedade harmoniosa, que erradique a exclusão e a injustiça social, que atinja todas as atividades humanas²¹⁸, inclusive as atividades de circulação de imóveis no mercado.

O Acordo de Escazú, reforça a busca pela transparência, ao firmar que:

Art. 1. Objetivo. O objetivo do presente Acordo é garantir a implementação plena e efetiva, na América Latina e no Caribe, dos direitos de acesso à informação ambiental, participação pública nos processos de tomada de decisões ambientais e acesso à Justiça em questões ambientais, bem como a criação e o fortalecimento das capacidades e cooperação, contribuindo para a proteção do direito de cada pessoa, das gerações presentes e futuras, a viver em um meio ambiente saudável e a um desenvolvimento sustentável.

Art. 2. Definições. [...] por “direitos de acesso” entende-se o direito de acesso à informação ambiental [...] ²¹⁹

Inegável a amplitude do sentido como desiderato do ajuste internacional, que, por isto, irradia efeito na esfera administrativa, aqui compreendida em sentido *lato*, envolvendo todo tipo de atividade que, direta ou indiretamente, esteja vinculada à Administração Pública, dentre as quais está, indene de dúvidas, os registros públicos, especificamente para o presente trabalho, o registro de imóveis.

Contudo, embora haja construção normativa sólida do dever de ampla publicidade à informação, bem como de que não haja dúvidas acerca da extensão do

²¹⁷ ONU – Organização das Nações Unidas. **Declaração do Rio sobre meio ambiente e desenvolvimento**. 1992. Disponível em: https://cetesb.sp.gov.br/proclima/wp-content/uploads/sites/36/2013/12/declaracao_rio_ma.pdf. Acesso em: 25 mai. 2023.

²¹⁸ CRUZ, Paulo Márcio; DANIELI, Adilor; GARCIA, Denise Schmitt Siqueira; GIMENEZ, Andrés Molina. **A Sustentabilidade dos recursos hídricos no Brasil e na Espanha**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2020, p. 63.

²¹⁹ ONU – Organização das Nações Unidas. **Acordo Regional sobre Acesso à Informação, Participação Pública e Acesso à Justiça em Assuntos Ambientais na América Latina e no Caribe**. 2018. Disponível em: <https://www.cepal.org/pt-br/publicaciones/43611-acordo-regional-acesso-informacao-participacao-publica-acesso-justica-assuntos>. Acesso em: 25 mai. 2023.

dever ao registro de imóveis, resta lacuna quanto ao modo como isso ocorreria.

Parece-nos que o art. 6º do Acordo de Escazú traz um início de resposta, ao fixar que:

Art. 6º Geração e divulgação de informação ambiental. 1. Cada Parte garantirá, na medida dos recursos disponíveis, que as autoridades competentes gerem, colem, ponham à disposição do público e difundam a informação ambiental relevante para suas funções de maneira sistemática, proativa, oportuna, regular, acessível e compreensível, bem como atualizem periodicamente esta informação e incentivem a desagregação e descentralização da informação ambiental no âmbito subnacional e local. Cada Parte deverá fortalecer a coordenação entre as diferentes autoridades do Estado. [...].

Há, no artigo transcrito, mandamento de conduta ativa da Administração Pública.

Ou seja, ao elencar conduta comissiva, deixa claro que não adimple à função publicística a atuação da Administração Pública que, diante de pleito, concede a informação²²⁰. É preciso agir sem provocação, ou previamente à ela.

Da quadra posta, decorre que é imperativa atuação administrativa independente de acionamento, *sponte propria*.

Esta forma ativa é imposta, não decorre de juízo de conveniência ou oportunidade, e está calcada, dentre outros, na necessária eficiência que deve revestir toda atuação da Administração Pública, abandonando-se ultrapassadas convenções lastreadas em presunções com pouca reverberação na realidade prática.

Como centro aglutinador, tanto dos atos jurídicos, quanto da informação relativa aos imóveis, o registro de imóveis, neste contexto, deve ser o repositório das limitações públicas sobre os imóveis, garantindo a sustentabilidade, pela implementação da adequada informação ambiental aos usuários do serviço, efetivando a publicidade ambiental.

A mudança postural é relevante, e parte da tendência que “é a ampliação da transparência ativa, que também se revela como um indicador do nível de maturidade democrática e civilidade do país²²¹”, o que deve refletir, por sua função pública

²²⁰ Transparência passiva: o direito das pessoas de requisitarem informações ambientais ao Estado. Transparência ativa: o dever do Estado de fornecer informações às pessoas. (BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp 1857098/MS**. Relator: Min. OG Fernandes, julgamento em: 11 mai. 2022. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202000064028&dt_publicacao=24/05/2022. Acesso em: 22 mai. 2023).

²²¹ No original: While passive transparency has been the traditional method of accessing public information, there is an increasing tendency of the State to generate, compile and disseminate environmental information proactively, through registers and environmental information systems, among other means (see section 3 of this chapter). (UNITED NATIONS. Caribbean Court of Justice. **Ensuring**

(exercida mediante delegação *sui generis*) pelo registro imobiliário.

Outro fator de interligação da sustentabilidade com os registros públicos, é o caráter intergeracional de ambos, que reforça a fundamentalidade²²² da atuação ativa do Estado.

De outra banda, não se pode negar os reflexos da publicidade eficiente gerada pelo registro público de imóveis na busca pela sustentabilidade.

Descabe limitar as formas de atuação na busca da sustentabilidade, pois pela dinâmica social cambiante em períodos cada vez menores, voltar-se os olhos ao passado resulta em ignorar o presente, e isso ocorre também quanto à busca pela sustentabilidade.

Atuação administrativa divulgando via registro de imóveis situações de interesse coletivo resultam, sim, em ações concretas sustentáveis, como, v.g., levar ao registro as áreas contaminadas ou de contaminação da água, previsão contida no art. 685 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça de Santa Catarina²²³, que encontra, na Espanha, previsão em lei em sentido estrito²²⁴.

Defendemos, entretanto, como adiante se afirmará, que a atuação administrativa sustentável independe de norma outra que não as previsões constitucionais do art. 225, cumulada com o art. 37, sendo suficiente o mandamento sustentável e da eficiência da Administração para tanto.

Nesta toada, convém abordarmos a conjuração da atuação dos registradores de imóveis na busca pela sustentabilidade, especialmente como reguladores da atividade da administração, não com visão restritiva, mas como agentes técnicos,

environmental access rights in the Caribbean: analysis of selected case law. Santiago: UN, 2018. Disponível em: https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/43549/4/S1800510_en.pdf. Acesso em: 25 mai. 2023, p. 28).

²²² BARROS, Lucivaldo; PONTES JR., Felício. As gerações futuras como sujeito de direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado: o acesso à informação como base para uma consciência intergeracional. **In: Revista do Tribunal Regional Federal da 1ª Região**, Brasília, vol. 30, n. 3/4, p. 23-32, mar./abr. 2018.

²²³ Art. 685. Além das previsões legais específicas, averbar-se-ão, na matrícula ou no registro de transcrição, para mera publicidade: [...] VI – a existência de área contaminada sob investigação ou sob intervenção, conforme classificação da Resolução n. 420, de 28 de dezembro de 2009 do Conselho Nacional do Meio Ambiente (Conama), declaradas por órgãos ambientais; VII – a existência de contaminação de água subterrânea que torne o imóvel área de restrição e controle de uso de água subterrânea, nos termos da Resolução n. 396, de 3 de abril de 2008 do Conama, declaradas por órgãos ambientais [...]. (BRASIL. Tribunal de Justiça de Santa Catarina. **Código de Normas:** Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina. 2013. Disponível em: <https://www.tjsc.jus.br/documents/728949/1312406/C%C3%B3digo+de+Normas+CGJ/9fd74fde-d228-4b19-9608-5655126ef4fa>. Acesso em: 10 out. 2023).

²²⁴ ESPANHA. **Ley 7/2022, de 8 de abril**, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2022-5809>. Acesso em: 01 out. 2023.

capacitados para o filtro necessário à atuação.

Por isso, abordaremos sua atuação no item seguinte, visando apresentar o *munus*.

3.2 REGISTRO DE IMÓVEIS COMO INSTRUMENTO DE SUSTENTABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

O registrador público de imóveis, que possui a função precípua garantir a atividade a ele delegada de repositório do fôlio real, possui qualificação apta a garantir a consecução desta atividade, decorrente de investidura por concurso público de provas e títulos²²⁵.

Dita qualificação, como decorrência da função investida, atribui aos delegatários do “juízo prudencial, positivo ou negativo, da potência de um título em ordem a sua inscrição predial²²⁶”, ou seja, é o meio pelo qual o registrador examina a aptidão do título para acesso ao fôlio.

Há nexo perene entre a atuação registral e a sustentabilidade, já que, embora jungido ao princípio da legalidade, a qualificação gera ao registrador a prerrogativa de conceder acesso aos seus registros de títulos que contenham informações relevantes, pois o juízo qualificatório não é vinculado à taxatividade (embora haja divergência quanto ao registro *stricto sensu*), em especial, quando cotejado com a implementação de direitos constitucionalmente estabelecidos.

Em regra, a atuação do registrador deve ser de qualificação positiva, pois, uma vez qualificado positivamente o título, o serviço é prestado ao usuário, seguindo-se o registro²²⁷.

De outra banda, com a qualificação negativa, há prolongamento do procedimento, sendo destino – embora inerente à atividade registral – não desejado.

Desta relação nasce a permanente tensão entre o princípio da legalidade, que restringe os títulos acessíveis, e o princípio da razoabilidade, que visa implementar o serviço quando, ainda que desborde dos limites legalistas, atenda à finalidade do serviço.

²²⁵ Art. 14 e ss. da Lei n. 8.935/94. (BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/1994/lei-8935-18-novembro-1994-349616-norma-actualizada-pl.pdf>. Acesso em: 6 jun. 2023).

²²⁶ GENTIL, Alberto (Coord.). **Registros Públicos**. 2. ed., São Paulo: Grupo GEN, 2022, p. 868.

²²⁷ GENTIL, Alberto (Coord.). **Registros Públicos**. 2. ed., São Paulo: Grupo GEN, 2022, p. 868.

No tocante à razoabilidade sob o prisma registral imobiliário, GENTIL leciona que “a razoabilidade deve ser vista mesmo como princípio, de modo a não tornar o Registro de Imóveis um órgão especialista em devolução de títulos. Nossa função e natureza é registrar os títulos, para tornar seguras e públicas as transações imobiliárias”²²⁸.

O equilíbrio entre a obediência à legalidade e, por outro lado, o respeito à razoabilidade, encontra-se preservado em juízo que envolva atuação da Administração Pública voltada à sustentabilidade.

O juízo qualificatório é marcado por características próprias, que abaixo passamos a examinar.

A primeira, é ser submetida ao princípio da instância (ou rogação), pelo qual não pode ocorrer atividade registrária sem provocação do interessado, o que evidencia, sob nossa óptica, a importância da atividade administrativa voltada ao acesso de informações ambientais no fólio real.

Outra característica é sua obrigatoriedade, que consiste na imposição ao registrador da realização da qualificação, seja ela positiva ou negativa, que consiste em direito do usuário à qualificação, sendo ilegal a negativa de seu fornecimento.

De suma importância, para o objeto da presente, é a independência que a marca, pois embora vinculado à lei em sentido amplo, o registrar possui – ante o caso concreto – de decidir livremente, desde que de forma fundamentada.

A garantia de independência está expressa na Lei n. 8.935/94, chamada lei dos notários e registradores, que em seu art. 28, estipula:

Art. 28. Os notários e oficiais de registro gozam de independência no exercício de suas atribuições, têm direito à percepção dos emolumentos integrais pelos atos praticados na serventia e só perderão a delegação nas hipóteses previstas em lei²²⁹.

Dita liberdade, quando concatenada à legalidade e à razoabilidade, torna-se fator de implementação da sustentabilidade, ao garantir publicidade efetiva quanto à atuação da administração visando o ambiente.

Como consectário dessa busca por publicidade sustentável dos dados dos imóveis, há que se estabelecer a ausência de discricionariedade da Administração

²²⁸ GENTIL, Alberto (Coord.). **Registros Públicos**. 2. ed., São Paulo: Grupo GEN, 2022, p. 868.

²²⁹ BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/1994/lei-8935-18-novembro-1994-349616-norma-1994-pl.pdf>. Acesso em: 6 jun. 2023.

Pública na atividade de levar estas informações ao registro.

A sustentabilidade, nos termos do art. 225 da CF/88²³⁰, importa em premissa à dignidade da pessoa humana, pois necessário garantir o direito à sadia qualidade de vida como resultado de meio ambiente ecologicamente equilibrado, para que se possa falar em dignidade.

Essa interligação, entre a garantia de sustentabilidade e a dignidade da pessoa humana, na visão de MILARÉ, “configura-se, na verdade, como extensão do direito à vida, quer sob o enfoque da própria existência física e saúde dos seres humanos, quer quanto ao aspecto da dignidade dessa existência²³¹”, pois a relação entre o ambiente e a pessoa humana é impositiva, não só a continuidade da vida, mas à existência de uma vida plena.

Esta vida plena, sob nossa perspectiva, não pode acontecer sem busca pela sustentabilidade, em especial, no cenário nacional, tão marcado pela alienação da população quanto aos atos da Administração Pública.

A alienação é tão mais robusta quanto mais vulnerável sócio-economicamente a população.

Dentre as vulnerabilidades do sistema de proteção ao ambiente, o direito à informação ambiental é ponto nodal, pois não haverá efetiva proteção ambiental sem proteção social, que somente ocorrerá com a publicidade – efetiva – da atuação administrativa ambiental, como dever impositivo - atuação vinculada - da Administração Pública.

Não se pode olvidar que a dimensão social da sustentabilidade busca, dentre outros, a implementação da busca pela felicidade.

O Supremo Tribunal Federal, em contexto diverso, mas no mesmo campo da defesa de garantias fundamentais dos cidadãos, reconhece o direito ínsito às pessoas humanas a ver garantida, pela atuação estatal, a busca pela felicidade.

Neste sentido:

DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA E BUSCA DA FELICIDADE. - O postulado da dignidade da pessoa humana, que representa - considerada a centralidade desse princípio essencial (CF, art. 1º, III) - significativo vetor interpretativo, verdadeiro valor-fonte que conforma e inspira todo o ordenamento constitucional vigente em nosso País, traduz, de modo expressivo, um dos fundamentos em que se assenta, entre nós, a ordem

²³⁰ Art. 225. Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

²³¹ MILARÉ, Edis. **Direito do Ambiente**: a gestão ambiental em foco: doutrina, jurisprudência, glossário. 7. ed., rev., atual. e reform., São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011, p. 1064-1065.

republicana e democrática consagrada pelo sistema de direito constitucional positivo. Doutrina. - O princípio constitucional da busca da felicidade, que decorre, por implicitude, do núcleo de que se irradia o postulado da dignidade da pessoa humana, assume papel de extremo relevo no processo de afirmação, gozo e expansão dos direitos fundamentais, qualificando-se, em função de sua própria teleologia, como fator de neutralização de práticas ou de omissões lesivas cuja ocorrência possa comprometer, afetar ou, até mesmo, esterilizar direitos e franquias individuais. - Assiste, por isso mesmo, a todos, sem qualquer exclusão, o direito à busca da felicidade, verdadeiro postulado constitucional implícito, que se qualifica como expressão de uma idéia-força que deriva do princípio da essencial dignidade da pessoa humana. Precedentes do Supremo Tribunal Federal e da Suprema Corte americana. Positivização desse princípio no plano do direito comparado²³².

Não há como se dissociar dignidade humana e sustentabilidade, visto que essa busca é inerente à adequação da vida a *standards* mínimos, dentre os quais está ambiente sustentável, premissa à vida.

Ora, considerando que “é necessário buscar a conciliação entre a existência de limitações fáticas e a imperiosidade de efetivação dos direitos fundamentais²³³”, cabe impor à Administração Pública o dever de publicizar, via registro imobiliário, as ações administrativas que afetem sob o prisma ambiental os imóveis, já que, no atual estágio de evolução ambiental, “inovar, nesse contexto, só faz sentido se promover objetivos da sustentabilidade²³⁴”, visto que a postura até hoje adotada foi ineficiente.

Têm-se que se ter em mente que “o que importa é a eficácia direta e imediata do princípio constitucional da sustentabilidade, no enfrentamento da poluição alastradas (com o seu cortejo de vítimas)²³⁵”.

Não podem ser impeditivos à quebra de paradigmas os rotineiros apelos ao custo, de forma isolada e imediata, pois a gratuidade da utilização do sistema pela Administração gera, inclusive, incremento na *calidad en la gestión pública*²³⁶, sem incremento nos custos.

Dessa forma, incorporando-se à análise os potenciais benefícios advindos da

²³² BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **RE 477.554 AgR**. Relator: Min. Celso de Mello, julgamento em: 16 ago. 2011. Disponível em: <https://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=626719>. Acesso em: 08 jun. 2023.

²³³ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Resp. 1.366.331/RS**. Relator: Min. Humberto Martins, julgamento em: 16 dez. 2014. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201201255122&dt_publicacao=19/12/2014. Acesso em: 19 jun. 2023.

²³⁴ FREITAS, Juarez. **Sustentabilidade: direito ao futuro**. 4. ed., Belo Horizonte: Fórum, 2019, p. 29.

²³⁵ FREITAS, Juarez. **Sustentabilidade: direito ao futuro**. 4. ed., Belo Horizonte: Fórum, 2019, p. 33.

²³⁶ PEREDA PÉREZ, Francisco Javier; LÓPEZ-GUZMÁN GUZMÁN, Tomás; SANTA CRUZ, Francisco González. Las habilidades directivas como ventaja competitiva: El caso del sector público de la provincia de Córdoba (España). *In: Intangible capital*, vol. 10, n. 3, p. 528-561, 2014. Disponível em: <https://www.redalyc.org/pdf/549/54932488003.pdf>. Acesso em: 22 out. 2023, p. 532.

proteção dada ao ambiente, vê-se a racionalidade da equação²³⁷, ainda mais quando confrontados com a gratuidade inerente à publicidade de atos da administração sob o prisma ambiental.

A publicidade é, no dizer de SILVA, uma das vigas-mestras da teoria e da prática registral brasileira²³⁸, e como tal, deve ser concatenada à atuação ativa da Administração para levar – de modo efetivo e não apenas presumido – a informação ambiental adequada, ainda mais, quando ela reflita sobre questões ambientais, de modo a tornar fática a proteção que hoje é apenas normativa.

Por estar incorporado à tradição brasileira, típica em sua cartorialidade, o meio para essa publicação deve ser pelas serventias imobiliárias.

Isto, porque o serviço registral imobiliário integra a Administração Pública, ainda que delegado seu exercício a particulares, de outra banda, é o mais eficiente, seja sob o aspecto de já estar implementado, seja sob o aspecto do custo, a demonstrar a vocação natural para repositório universal desta publicidade, como a seguir explanaremos.

Assim, passamos a abordar a compreensão decorrente deste novo olhar sobre a atuação da Administração Pública, calcada na eficiência, que resulta na publicização do registro imobiliário.

3.3 PUBLICIZAÇÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS COMO FATOR DE SUSTENTABILIDADE

Para que possamos exprimir a necessária publicização que deve sofrer o registro imobiliário, necessário recordar que, assim como as demais espécies integrantes do sistema registral brasileiro²³⁹, ele possui caráter público, ainda que suas origens remetam à proteção do crédito hipotecário²⁴⁰.

Esta essência pública, aferível inclusive na forma de exercício, mediante delegação²⁴¹, precisa ser revisitada ante a CF/88.

²³⁷ FREITAS, Juarez. **Sustentabilidade**: direito ao futuro. 4. ed., Belo Horizonte: Fórum, 2019, p. 37

²³⁸ SILVA, Antonio Fernando Schenkel do Amaral e. **Registro de imóveis e meio ambiente**: princípios e interações em prol da sustentabilidade. 2020. 302 fls. Tese (Doutorado em Ciência Jurídica) – Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI, Itajaí, 2020. Disponível em: <https://www.univali.br/Lists/TrabalhosDoutorado/Attachments/311/ANTONIO%20tese%20doutorado%20com%20p%C3%A1g.%20aprova%C3%A7%C3%A3o.pdf>. Acesso em: 12 jun. 2023, p. 92.

²³⁹ Art. 5º, IV, V, VI e VII da Lei n. 8.935/94 e art. 1.º da Lei n. 8.934/95.

²⁴⁰ Lei n. 1.237/1864.

²⁴¹ Art. 3º da Lei n. 8.935/94.

Sob o recorte deste trabalho, o registro deve ser o meio de implementação da sustentabilidade, isso, forte no mandamento constitucional do art. 225, pois sua função precípua é “garantir a existência e conteúdo dos direitos de propriedade que se constituam e inscrevam sobre as propriedades registrares²⁴²”.

Ademais, no estágio atual de proteção ambiental, é indissociável o conteúdo da propriedade da questão ambiental, já que amalgamados devido às normas constitucionais, do art. 255 e do art. 5º., XXIII (referente à função social).

Disso ecoa, que o conteúdo do direito de propriedade atual precisa estar conectado com a sustentabilidade, sendo a informação ambiental, em sua expressão máxima, a publicidade, alcançável na forma e na medida necessária, unicamente pelo ingresso desta informação no registro público, que então garante a publicidade.

Neste sentido, PACHECO:

A priori, poderia se questionar qual a relação de uma lei ambiental com o Registro de Imóveis. Contudo, os temas estão intimamente ligados, já que, ao longo dos tempos, o Registro de Imóveis, ao atuar como o guardião da propriedade e dos demais direitos reais, também tem atuado como protetor do meio ambiente. Isso porque, no Brasil, o conceito e a extensão da propriedade incorporaram a dimensão ambiental. Assim, o Registro de Imóveis tornou-se um precioso mecanismo não só para o desenvolvimento econômico e social, mas também para sustentabilidade ambiental, resguardando a segurança e garantindo interesses coletivos²⁴³.

Dita publicização, entretanto, só é passível de implementação se aliada à atuação da Administração Pública, pois há “eficacia cuando la norma cumple con la finalidad para la cual fue dictada, y de eficiencia cuando ella es acatada por la sociedad, alude al grado de obediencia efectiva²⁴⁴”,

O papel estatal como propalador da informação ambiental precisa mudar, sendo insuficiente a manutenção de cadastros ou apego à presunção de conhecimento de normas legais e infralegais, faz-se necessária a assunção de protagonismo, que exsurge com o *munus* de alimentar o sistema de registros (por ele criado) com informação adequada e suficiente à garantia de informação e publicidade necessárias à sustentabilidade, por ser imposição constitucional, devido à Administração ser

²⁴² MÁÑEZ, José Luis Salazar. Meio ambiente e Registro de Imóveis, uma interação mútua: o direito de acesso à informação ambiental e em apoio à sustentabilidade. *In*: JACOMINO, Sérgio; MELO, Marcelo Augusto Santana; CRIADO, Francisco de Asís Palacios (Coords.). **Registro de Imóveis e meio ambiente**. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 175-176.

²⁴³ PACHECO, Maria Aparecida Bianchin. **O novo Código Florestal e o Registro de Imóveis**. [s.d.]. Disponível em: http://www.cartoriogipoxoreu.com.br/novo/wp-content/uploads/2016/11/00116_00118_00001.pdf. Acesso em: 22 out. 2023.

²⁴⁴ FERNÁNDEZ BITTERLICH, Pedro. **Manual de derecho ambiental chileno**. 2. ed., Santiago: Editorial Jurídica de Chile, 2004, p. 64.

portadora do “dever de exigir compulsoriamente o zelo ambiental, bem como, o dever de partilhar as informações com a coletividade através da comunicação às serventias imobiliárias de dados de interesse do meio ambiente²⁴⁵”.

À Administração Pública não cabe mais papel passivo, ainda que preventivo, à promoção da sustentabilidade, as mudanças sociais investiram a coletividade no papel de questionadora da atuação estatal, exigindo atuação em prol do bem comum da população²⁴⁶, que não é passível de ocorrer sem respeito à natureza.

Tais mudanças são impulsionadas, para além da premência ambiental, pela exigência social de eficiência da atuação administrativa.

A sustentabilidade exige uma Administração Pública “mais transparente, *accountable*, equitativa e ética²⁴⁷”, que informe à população, via acesso ao registro de imóveis, a condição, sua medida, enfim, tudo sobre uso do imóvel, visando a preservação do ambiente.

Aduz RODRIGUES:

O poder da publicidade é a arma final de um Estado democrático e condição para que a comunidade, na hora de exercer suas opções, esteja suficientemente informada, podendo observar e criticar tudo quanto estiver errado. Assim, pode-se afirmar que uma sociedade desprovida de informações, sem uma cidadania esclarecida, não é plenamente livre²⁴⁸.

Em país com as carências – econômicas, educacionais e informativas – como o Brasil, a plena proteção ambiental passa pelo acesso – efetivo e eficaz – da população à informação.

Não cabe abrigo à atuação da Administração sob a presunção de conhecimento, seja dos atos legais²⁴⁹, seja dos atos administrativos, é preciso avançar para atuação vinculada de publicização da informação via registro público.

Como visitado no capítulo 2, a publicidade encontra sua máxima expressão

²⁴⁵ SILVA, Antonio Fernando Schenkel do Amaral e; DANTAS, Marcelo Buzaglo; PINHEIRO, Sheyla Campos; BODNAR, Zenildo. O registro de imóveis e a informação ambiental. *In: Brazilian Journal of Development*, vol. 7, n. 11, p. 103490–103508, 2021. Disponível em: <https://ojs.brazilianjournals.com.br/ojs/index.php/BRJD/article/view/39228>. Acesso em: 18 jun. 2023.

²⁴⁶ DALLARI, Dalmo de Abreu. **Elementos da Teoria Geral do Estado**. 20. ed., São Paulo: Editora Saraiva, 1998.

²⁴⁷ LINCZUK, Luciane Mialik Wagnitz Linczuk; OLIVEIRA, Antonio Gonçalves. A governança como instrumento para a sustentabilidade da (res)pública: da aplicação no mundo corporativo à Administração Pública. *In: Revista Mineira de Contabilidade*, vol. 4, n. 48, p. 25–30, 2016. Disponível em: <https://crcmg.emnuvens.com.br/rmc/article/view/247>. Acesso em: 18 jun. 2023, p. 04.

²⁴⁸ RODRIGUES, José Gaspar. Publicidade, transparência e abertura na administração pública. *In: Revista de Direito Administrativo*, vol. 266, p. 89–123, 2014. Disponível em: <https://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/rda/article/view/32142>. Acesso em: 02 jul. 2023, p. 116.

²⁴⁹ Art. 3º do Decreto-Lei n. 4.657/42. (BRASIL. **Decreto-lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942**. Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del4657compilado.htm. Acesso em: 18 jun. 2023).

com acesso ao sistema registral, pois, além do caráter legal, jurídico e técnico, há alcance efetivo.

O sistema registral é o meio difusor de informações utilizado pela população, com pulverização em todo o país. Unir essa efetividade e alcance, com a atuação da Administração Pública é, sob nossa óptica, o meio de implementar a sustentabilidade quanto aos imóveis.

Ao possibilitar à população o real conhecimento da situação jurídica do imóvel, atraindo ao registro público todas as atuações ambientais da Administração, garante-se o adequado manejo do bem, sem malferimento de sua qualidade ambiental, o que só é possível, sob o prisma substantivo, com a publicidade registral.

O paradigma a ser rompido é o da presunção de conhecimento dos atos estatais – legais e administrativos – que atinjam a propriedade imobiliária.

A plêiade de hipóteses é incontável, mas pode-se, com fim exemplificativo, abordar as limitações administrativas consubstanciadas em áreas de preservação permanente, nas existências de procedimentos administrativos, de inquéritos civis, dentre tantos.

Como aduz, BARREIROS:

Controlando-se a propriedade imobiliária controla-se todo o corpus. A inscrição dos saberes ambientais a partir da propriedade imobiliária limitada pela respectiva matrícula induz a formação de consciência ambiental e panoptismo, instrumentaliza uma geografia da verdade, uma genealogia dos problemas ambientais favorecendo a implantação de uma medicina imobiliária através do diálogo com as demais fontes das ciências ambientais²⁵⁰.

Saliente-se que a atuação da Administração Pública pode consubstanciar “verdadeiras limitações administrativas com o fito de atender-se à função social da propriedade, consagrada nos artigos 5º, XXIII e 170, III, da Constituição da República, *in casu*, a preservação ambiental²⁵¹”.

Por atingir a potencialidade da propriedade, à atuação administrativa, ainda que geral e inominada, deve ser garantido o direito à informação adequada, bem como à proteção da população potencialmente adquirente, deve a Administração Pública levar ao registro público ditas informações.

²⁵⁰ BARREIROS, Alexandre. Registro de imóveis e a microfísica da publicidade ambiental. *In: Revista de Direito Imobiliário*, ano 36, vol. 75, jul./dez. 2013. Disponível em: <https://www.irib.org.br/publicacoes/RDI75/pdf.pdf>. Acesso em: 30 jun. 2023, p. 201.

²⁵¹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 1.653.169–RJ**. Relatora: Min. Regina Helena Costa, julgamento em: 19 nov. 2019. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1822311&num_registro=201600774192&data=20191211&formato=PDF. Acesso em: 18 jun. 2023.

De tantos exemplos possíveis, trazemos o assentado em julgamento do Superior Tribunal de Justiça, “embora a Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/1973) não tenha norma impositiva sobre a averbação de APA²⁵², tampouco a veda²⁵³”, em clara demonstração da necessidade de publicidade dos atos ligados à preservação ambiental.

Entretanto, discordamos porque, sob nossa óptica, *de lege data*, há imposição do acesso das limitações ao registro público.

A uma, porque a questão da sustentabilidade impõe conduta ativa, prévia (para prevenir e precaver), o que justifica que seja dada publicidade efetiva às limitações, justamente, visando torná-las efetivas. Esse é ponto nodal da questão, pois, além de garantir acesso à informação ambiental via publicidade registral, dita conduta contribui sobremaneira à consecução dos objetivos sustentáveis.

A duas, porque o registro de imóveis é o centro para o qual são atraídas todas as informações ambientais, sendo desarrazoado que dele escapem questões públicas. Ao contrário, por ser um registro público, há ainda mais vocação à função publicizadora.

Por isso, com a *venia* devida, discordamos quanto à facultatividade do registro, porque é inegável que “quanto maior a concentração de informações no registro de imóveis, maior será a proteção dos terceiros interessados e do meio ambiente²⁵⁴”.

No dizer de MELO, ressaltada a discordância antes pontuada:

Muitas restrições administrativas, agora definidas como espaços territoriais especialmente protegidos, já possuem publicidade decorrente da própria lei que as constituiu, porém, para a segurança jurídica e cumprimento de obrigações decorrentes da limitação, seria aconselhável não se confiar somente na publicidade legal, mas também na publicidade imobiliária, para dar conhecimento e vincular definitivamente futuros adquirentes²⁵⁵.

Isso porque a presunção de conhecimento das leis, embora necessária como sustentáculo à imperatividade normativa, por vezes não atinge – de modo eficiente –

²⁵² Área de proteção ambiental.

²⁵³ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp 1857098/MS**. Relator: Min. OG Fernandes, julgamento em: 11 mai. 2022. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202000064028&dt_publicacao=24/05/2022. Acesso em: 22 mai. 2023.

²⁵⁴ STIFELMAN, Anelise Grehs. O registro de imóveis e a tutela do meio ambiente. *In: Revista de Direito Imobiliário*, ano 33, n. 69, p. 337- 350, jul./dez. 2010. Disponível em: <https://irib.org.br/publicacoes/RDI69/pdf.PDF>. Acesso em: 30 jun. 2023.

²⁵⁵ MELO, Marcelo Augusto Santana de. A publicidade da reserva florestal legal. *In: Rev. de Direito Imobiliário - RDI*, vol. 37, n. 77, jul./dez. 2014. Disponível em: <https://www.irib.org.br/publicacoes/rdi77/pdf.pdf>. Acesso em: 22 out. 2023, p. 37.

amplo contingente da população, ao contrário dos registros públicos, que permeiam o cotidiano, por sua longa raiz histórica.

O mesmo se diga quanto à publicidade por cadastros ou diários públicos, de notória ineficiência.

Com escusas pela repetição de decisões judiciais em campo inerente à pesquisa, mas que se justifica pela aridez do tema, trazemos que o Superior Tribunal de Justiça já abordou a questão da publicidade dos atos administrativos e a publicidade registral, *mutatis mutandis*:

No que tange à averbação, de igual modo insustentável o fundamento de que a publicidade se dá por decreto. Fosse assim, a LRP e outras normas não trariam inúmeros atos administrativos e judiciais que devem ser registrados e averbados, inclusive de forma obrigatória, como sentenças, desapropriações, servidões, concessões administrativas, tombamentos, nomes de logradouros, reserva legal, etc. (art. 167 da LRP, v. g.). Todos esses atos são, em si mesmos, públicos, e, ainda assim, as leis impõem sua compilação na matrícula do imóvel.

Por isso, visando à sustentabilidade, entendemos que cabe à Administração Pública o registro dos atos administrativos relativos às questões ambientais, como atuação vinculada, no Registro de Imóveis, buscando tornar efetiva a proteção à natureza, com a publicização da condição ambiental do imóvel, pois *“la trasparenza non è solo rispetto delle regole procedimentali, ma anche comprensibilità dell’azione amministrativa da parte del cittadino comune”*²⁵⁶

Esta atuação, a par de consistir em meio à sustentabilidade, implica em adimplemento de outro mandamento constitucional, este voltado exclusivamente à Administração, qual seja, da eficiência.

Pela pertinência dele, visitaremos o tema no tópico seguinte, no qual finalizamos a presente.

3.4 ATUAÇÃO REGISTRAL IMOBILIÁRIA DA ADMINISTRAÇÃO COMO COROLÁRIO DE EFICIÊNCIA ADMINISTRATIVA

A Administração Pública, ao atuar – como defendido ao longo deste trabalho – de modo sustentável, ao implementar a publicidade registral imobiliária, além de

²⁵⁶ Tradução livre: A transparência não é apenas o cumprimento das normas processuais, mas também o entendimento da ação administrativa pelo cidadão comum. (MANGANARO, Francesco. **L’evoluzione del principio di trasparenza amministrativa**. [s.d.]. Disponível em: https://www.astrid-online.it/static/upload/protected/del-/del-principio-di-trasparenza-amministrativa_pross_pubb_nov09.pdf. Acesso em: 02 jul. 2023, p. 06).

alcançar objetivos ambientais, vinculados à sustentabilidade em todos os vieses, alcança outro importante objetivo, qual seja, adimplir ao princípio da eficiência, pois “el concepto de eficiencia no es un concepto descriptivo de hechos naturales sino un concepto descriptivo de prácticas, normas e instituciones”²⁵⁷, a reforçar a ideia de que a atuação administrativa é, mais que previsão legal, o meio à sustentabilidade da Administração.

No atual cenário evolutivo do Estado Democrático de Direito, é inviável falar-se em atuação administrativa eficiente quando esta não esteja sintonizada, ou melhor, direcionada, à sustentabilidade, tendo em mente que a “*eficiencia está relacionada a la mejor utilización de los recursos para alcanzar un objetivo*”²⁵⁸, pois resta caracterizada, tanto no regime brasileiro, como espanhol, pela tomada de “decisiones de calidad que valoran eficientemente todos los intereses en juego a través de canales de acción abiertos y participativos”²⁵⁹.

A noção atual da concretização do princípio trazido pela EC 19/98, implica em observar o exercício da função administrativa sob nova óptica, óptica esta que impõe atuação consentânea aos mandamentos constitucionais, ainda que sem regra legal específica para cada situação, forte no art. 37 da CF/88, suficiente, *per se*, à atuação, que deve visar sempre a elevação dos padrões de boa administração, incrementando assim a confiança institucional dos cidadãos²⁶⁰.

Isto, pois vivenciamos, como dito por BENJAMIN, tempos de implementação prática e quotidiana dos direitos proclamados, a expurgar “instituição teatral e o uso ornamental das normas”²⁶¹, diante da inexorabilidade da implicação, como fio

²⁵⁷ HIERRO, Liborio L. **Justicia, Igualdad y Eficiencia**. [s.d.]. Disponível em: https://afduam.es/wp-content/uploads/pdf/2/hierro_liborio.pdf. Acesso em: 25 ago. 2023, p. 146.

²⁵⁸ ALCANTARA, Christian Mendez. Os princípios constitucionais da eficiência e eficácia da Administração Pública: estudo comparativo Brasil e Espanha. **In: Constituição, Economia e Desenvolvimento**: Revista Eletrônica da Academia Brasileira de Direito Constitucional, vol. 1, n. 1, p. 24-29, 20 out. 2020. Disponível em: <http://abdconstojs.com.br/index.php/revista/article/view/3>. Acesso em: 25 ago. 2023, p. 26.

²⁵⁹ HERNÁNDEZ G., José Ignacio. El concepto de administración pública desde la buena gobernanza y el derecho administrativo global: Su impacto en los sistemas de derecho administrativo de la América española. **In: Anuario da Facultade de Dereito da Universidade da Coruña**, 2012, Disponível em: <https://ruc.udc.es/dspace/handle/2183/12007>. Acesso em: 25 set. 2023, p. 211.

²⁶⁰ PÉREZ YAULI, Vicente Leonardo; TAMAYO VIERA, Jorge Oswaldo. Derecho a la buena administración pública, referente de eficacia y eficiencia en la actividad administrativa. **In: Revista Eruditus**, vol. 3, n. 3, p. 43-60, 2022. Disponível em: <https://revista.uisrael.edu.ec/index.php/re/article/view/716>. Acesso em: 23 set. 2023, p. 07.

²⁶¹ BENJAMIN, Antonio Herman. Princípio da proibição do retrocesso ambiental. **In: Colóquio sobre o princípio da proibição do retrocesso ambiental**, p. 55-72, 2012. Disponível em: <https://www.mpma.mp.br/arquivos/CAUMA/Proibicao%20de%20Retrocesso.pdf#page=52>. Acesso em: 22 ago. 2023, p. 55.

condutor²⁶², dos princípios da sustentabilidade e da eficiência, da atividade administrativa, o que impele à Administração Pública buscar, via sistema registral imobiliário, publicizar seus atos, não só como meio de busca da sustentabilidade, o que já seria justificativa mais que suficiente, mas também como forma concretizadora do princípio da eficiência.

À Administração Pública atual, não contenta agir buscando implementar a sustentabilidade, mas se faz necessário que isto seja feito do modo mais eficiente, pois impensável acolher “la idea de que la justicia y la eficiencia no son ámbitos independientes”²⁶³, diante da inexorável constatação de que só há justiça (ambiental) sob o manto da atuação eficiente.

É impositivo, à eficiência administrativa, que seja observado o “núcleo legislativo duro do arcabouço do Direito Ambiental”²⁶⁴, que repele apego à ausência de regra coercitiva positivada à atuação da Administração Pública quando voltada à sustentabilidade, diante do conteúdo normativo, seja das regras constitucionais, seja dos princípios, em especial os da eficiência e da sustentabilidade.

Recordemos que o princípio da eficiência se consubstancia em “que a atividade administrativa seja exercida com presteza e perfeição, corresponde ao dever de boa administração”²⁶⁵.

Contudo, quando se fala de função administrativa, o viés dado à eficiência não pode ser puramente econômico, pois não se trata, unicamente, de produzir mais com os mesmos recursos, ou produzir o mesmo com menos recursos²⁶⁶, mas, principalmente, a capacidade de fazer as coisas direito²⁶⁷, afinal, é impassível compreender-se a Administração Pública como apta e sujeita a praticar apenas o que

²⁶² PÉREZ YAULI, Vicente Leonardo; TAMAYO VIERA, Jorge Oswaldo. Derecho a la buena administración pública, referente de eficacia y eficiencia en la actividad administrativa. *In: Revista Eruditus*, vol. 3, n. 3, p. 43–60, 2022. Disponível em: <https://revista.uisrael.edu.ec/index.php/re/article/view/716>. Acesso em: 23 set. 2023, p. 05.

²⁶³ HIERRO, Liborio L. **Justicia, Igualdad y Eficiencia**. [s.d.]. Disponível em: https://afduam.es/wp-content/uploads/pdf/2/hierro_liborio.pdf. Acesso em: 25 ago. 2023, p. 177.

²⁶⁴ BENJAMIN, Antonio Herman. Princípio da proibição do retrocesso ambiental. *In: Colóquio sobre o princípio da proibição do retrocesso ambiental*, p. 55-72, 2012. Disponível em: <https://www.mpma.mp.br/arquivos/CAUMA/Proibicao%20de%20Retrocesso.pdf#page=52>. Acesso em: 22 ago. 2023, p. 55.

²⁶⁵ CARLIN, Volnei Ivo. **Manual de direito administrativo**: doutrina e jurisprudência. 4. ed., Florianópolis: Conceito Editorial, 2007, p. 73.

²⁶⁶ LANIUS, Danielle Cristina; GICO JUNIOR, Ivo Teixeira; STRAIOTTO, Raquel Maia. O princípio da eficiência na jurisprudência do STF. *In: Revista de Direito Administrativo*, vol. 277, n. 2, p. 107–148, 2018. Disponível em: <https://hml-bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/rda/article/view/76706>. Acesso em: 25 ago. 2023, p. 03.

²⁶⁷ NOHARA, Irene Patrícia. **Reforma administrativa e burocracia**: impacto da eficiência na configuração do direito administrativo brasileiro. São Paulo: Grupo GEN, 2012, p. 202.

sempre fez, ainda que melhor, mas há que se impor o dever de transformar a realidade vivenciada pelos cidadãos, o que é a *ultima ratio* de sua existência²⁶⁸, o que não passível de atingimento sem atuação ambientalmente eficiente.

Isto porque, o “progresso haverá de se entender não apenas como prosperidade material²⁶⁹”, e sim a busca pela conciliação entre o bem-estar do ser humano e do ambiente²⁷⁰, mas a busca por “valores intangíveis, muitos deles coletivos por excelência e subprodutos da ética da solidariedade e da responsabilidade”²⁷¹, já que a eficiência administrativa abarca espectro mais amplo que simples relação economicamente vantajosa entre meio e fim, entre custo e benefício, por não estar limitada a conteúdos econômicos diante de seu valor relacional²⁷², diante da multiplicidade de conteúdos, que justifica que prevaleçam aspirações sociais primárias da sociedade sobre lucratividade da Administração, que é interesse secundário²⁷³, aqui entendido como “o interesse for próprio do aparato administrativo²⁷⁴”, dentre ele, a simples busca por redução de custo.

Ao contrário, é preciso enxergar a Administração Pública como eficiente quando os recursos resultam em atos concretos de sustentabilidade, ainda que isso implique na ampliação da atuação, com a modificação da *praxis* de há muito imposta.

A imposição constitucional de eficiência, portanto, implica na expansão dos modos de atuação da Administração visando a curatela ambiental, não só pela

²⁶⁸ CARDOSO JUNIOR, José Celso. **Planejamento governamental e gestão pública no brasil**: elementos para ressignificar o debate e capacitar o estado. 2011. Disponível em: https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/1446/1/TD_1584.pdf. Acesso em: 25 ago. 2023, p. 09.

²⁶⁹ BENJAMIN, Antonio Herman. Princípio da proibição do retrocesso ambiental. **In: Colóquio sobre o princípio da proibição do retrocesso ambiental**, p. 55-72, 2012. Disponível em: <https://www.magma.mp.br/arquivos/CAUMA/Proibicao%20de%20Retrocesso.pdf#page=52>. Acesso em: 22 ago. 2023, p. 56.

²⁷⁰ LÓPEZ RICALDE, Carlos David; SALVADOR LÓPEZ-HERNÁNDEZ, Eduardo; ANCONA PENICHE, Ignacio. Desarrollo sustentable o sostenible: una definición conceptual. **In: Horizonte sanitario**, vol. 4, n. 2, 2005. Disponível em: <https://www.redalyc.org/pdf/4578/457845044002.pdf>. Acesso em: 21 out. 2023, p. 05.

²⁷¹ BENJAMIN, Antonio Herman. Princípio da proibição do retrocesso ambiental. **In: Colóquio sobre o princípio da proibição do retrocesso ambiental**, p. 55-72, 2012. Disponível em: <https://www.magma.mp.br/arquivos/CAUMA/Proibicao%20de%20Retrocesso.pdf#page=52>. Acesso em: 22 ago. 2023, p. 56.

²⁷² NOHARA, Irene Patrícia. **Reforma administrativa e burocracia**: impacto da eficiência na configuração do direito administrativo brasileiro. São Paulo: Grupo GEN, 2012, p. 204.

²⁷³ MOREIRA, Egon Bockmann. **Processo administrativo**: princípios constitucionais e a Lei no 9.784/1999. 3. ed., São Paulo: Malheiros, 2007, p. 173.

²⁷⁴ WACHELESKI, Marcelo Paulo. Supremacia do interesse público, direitos fundamentais e a proporcionalidade nos atos das Agências Reguladoras. **In: Revista Jurídica da Presidência - Edição Comemorativa 17 anos**, UNC/MAFRA-SC, p. 209-232, [s.d.]. Disponível em: <https://revistajuridica.presidencia.gov.br/index.php/saj/article/view/1455/1177>. Acesso em: 28 set. 2023, p. 219.

regulação dos agentes privados, mas, em especial, por sua própria atuação, que é meio de incitar àqueles²⁷⁵ à atuação ambiental adequada, não se limitando a regulá-los.

Ademais, mister seja agregada à atuação administrativa, com consectário do primado constitucional da eficiência, a impossibilidade de se derruir medidas que se consubstanciam em avanços, o que doutrina de há muito nomina como vedação do retrocesso.

Tendo-se em mente que dita vedação busca garantir – sob o corte do presente trabalho – a sustentabilidade “com esteio nos princípios da segurança jurídica, do direito adquirido, do ato jurídico perfeito, da coisa julgada, bem como, nos limites materiais à reforma constitucional”²⁷⁶.

A vedação ao retrocesso, em especial na seara da sustentabilidade, pelo viés da Administração Pública não deve ficar limitada à seara legislativa, mas deve abarcar a função administrativa *stricto sensu*, impedindo que a Administração Pública atue de modo incompatível com o atual estágio de evolução da tutela ambiental, apegando-se aos paradigmas ultrapassados e materialmente ineficientes.

Deste modo, inegável que a atuação administrativa limitada às esferas formais de publicidade é insuficiente à adequada tutela do interesse coletivo, ainda mais quando existente sistema apto ao acolhimento de toda publicidade relativa aos imóveis.

À guiza de exemplo, na Espanha, a Ley 7/2022, de 8 de abril, dispõe que a Administração Pública deve levar ao Registro de Imóveis, lá nominado de *Registro de la Propiedad*, a declaração de solo contaminado (art. 99, 5), ainda que haja previsão de publicação no diário oficial (art. 118), em clara demonstração de ação eficiente, para além de critérios formais.

Há que salientar que, no Brasil, à Administração Pública, não são impostos emolumentos²⁷⁷ e, portanto, o uso do sistema registral imobiliário revela-se gratuito, “logo, o maior investimento reclamado, não é, por conseguinte, em dispêndio de

²⁷⁵ ALCANTARA, Christian Mendez. Os princípios constitucionais da eficiência e eficácia da Administração Pública: estudo comparativo Brasil e Espanha. *In: Constituição, Economia e Desenvolvimento*: Revista Eletrônica da Academia Brasileira de Direito Constitucional, vol. 1, n. 1, p. 24-29, 20 out. 2020. Disponível em: <http://abdconstojs.com.br/index.php/revista/article/view/3>. Acesso em: 25 ago. 2023, p. 26.

²⁷⁶ BUSETTI, Caroline. O princípio da vedação do retrocesso e o direito fundamental ao ambiente ecologicamente equilibrado. *In: Revista de Direito Brasileira*, ano 03, vol. 04, jan./abr. 2013. Disponível em: <https://www.indexlaw.org/index.php/rdb/article/view/2642/2536>. Acesso em: 25 set. 2023, p. 20.

²⁷⁷ V.g. Decreto-Lei n. 1.537/77.

escassos recursos financeiros públicos, que competem com outras prioridades do Estado²⁷⁸, mas de mero ajuste da conduta da Administração ao postulado da eficiência, sob o prisma da máxima (ou mínima, no caso) utilização dos instrumentos postos à sua disposição – de modo gratuito, convém reforçar – para uma atuação ambientalmente adequada.

Este fato corrobora ser o registro de imóveis o único meio eficiente à gestão informativa da atuação administrativa sobre imóveis particulares, já tendo tal concepção sido incorporada ao quadro normativo espanhol por regra legal, como visto alhures (Ley 7/2022), a demonstrar que, o novo uso, de instrumentos antigos, pode gerar eficiência sem oneração à Administração na busca pelo cuidado ao ambiente.

A necessária mudança na visão quanto ao alcance e aos meios imputáveis à Administração decorrem da mudança estrutural realizada pela CF/88, já que “a própria definição do conteúdo das tarefas públicas é visivelmente influenciada pela modificação das relações de poder que se desenvolvem em escala global²⁷⁹”, que deve orientar o câmbio da óptica prevalente nas relações entre a atuação da Administração e os imóveis, tudo sob a óptica da sustentabilidade em suas diversas dimensões.

Neste sentido, NOHARA:

Uma política de sustentabilidade na condução das medidas de desenvolvimento de um país deve, portanto, ponderar as ações/ intervenções estatais tendo em vista uma noção de crescimento econômico equilibrado. Portanto, a concepção de sustentabilidade acrescenta às preocupações meramente econômicas com a eficiência do mercado, também objetivos jurídicos (positivados na Constituição) que igualmente orientam a política econômica do Estado.

Deste imperativo constitucional de sustentabilidade, aliado à máxima da eficiência, exsurge o reconhecimento da imposição à Administração de deveres irrenunciáveis referentes ao ambiente²⁸⁰, que escancaram a necessidade de “insistir

²⁷⁸ BENJAMIN, Antonio Herman. Princípio da proibição do retrocesso ambiental. **In: Colóquio sobre o princípio da proibição do retrocesso ambiental**, p. 55-72, 2012. Disponível em: <https://www.mpma.mp.br/arquivos/CAUMA/Proibicao%20de%20Retrocesso.pdf#page=52>. Acesso em: 22 ago. 2023, p. 60.

²⁷⁹ AYALA, Patryck de Araújo. Direito fundamental ao ambiente e a proibição de regresso nos níveis de proteção ambiental na Constituição brasileira. **In: Colóquio sobre o princípio da proibição do retrocesso ambiental**, p. 55-72, 2012. Disponível em: <https://www.mpma.mp.br/arquivos/CAUMA/Proibicao%20de%20Retrocesso.pdf#page=52>. Acesso em: 22 ago. 2023, p. 217.

²⁸⁰ AYALA, Patryck de Araújo. Direito fundamental ao ambiente e a proibição de regresso nos níveis de proteção ambiental na Constituição brasileira. **In: Colóquio sobre o princípio da proibição do retrocesso ambiental**, p. 55-72, 2012. Disponível em: <https://www.mpma.mp.br/arquivos/CAUMA/Proibicao%20de%20Retrocesso.pdf#page=52>. Acesso em: 22 ago. 2023, p. 219.

en que los criterios de eficacia y eficiencia no pueden ser considerados aisladamente del resto de los principios y garantías que informan al ordenamiento jurídico, bajo el riesgo de caer una mirada meramente eficientista o económica”²⁸¹.

A busca que defendemos não é de um mínimo de existência ecológica²⁸², mas o reconhecimento de que “há, também na ordem constitucional brasileira, um dever estatal de reduzir os riscos ao meio ambiente²⁸³”, que é resultado, dentre outros, “de atos administrativos e ações fáticas²⁸⁴”, que autoriza “os entes estatais a atuarem em defesa do cidadão mediante a adoção de medidas de proteção ou de prevenção²⁸⁵”, mas adequando-se, sempre, não só ao quando agir, mas também ao modo de fazê-lo, adequando as medidas à realidade atual, como forma de “coerência na autorregulação social²⁸⁶”.

Assim, pelo quadro normativo posto, em especial da constituição federal, há que ser compreendido, no dizer de BANDEIRA DE MELLO²⁸⁷, como um ímã, como uma força atrativa inexorável do ponto de vista jurídico, o dever imposto à atuação administrativa de proteger de forma direta, positiva, vinculada à sua constitucionalização²⁸⁸, o ambiente.

²⁸¹ SALERNO ANTELO, Lucas Ezequiel. **La mejora de la eficiencia y la eficacia en la administración de justicia a través del uso de la IA en España**. 2022. Disponível em: <https://ruc.udc.es/dspace/handle/2183/33231>. Acesso em: 22 ago. 2023, p. 11.

²⁸² AYALA, Patryck de Araújo. Direito fundamental ao ambiente e a proibição de regresso nos níveis de proteção ambiental na Constituição brasileira. **In: Colóquio sobre o princípio da proibição do retrocesso ambiental**, p. 55-72, 2012. Disponível em: <https://www.mpma.mp.br/arquivos/CAUMA/Proibicao%20de%20Retrocesso.pdf#page=52>. Acesso em: 22 ago. 2023, p. 220.

²⁸³ AYALA, Patryck de Araújo. Direito fundamental ao ambiente e a proibição de regresso nos níveis de proteção ambiental na Constituição brasileira. **In: Colóquio sobre o princípio da proibição do retrocesso ambiental**, p. 55-72, 2012. Disponível em: <https://www.mpma.mp.br/arquivos/CAUMA/Proibicao%20de%20Retrocesso.pdf#page=52>. Acesso em: 22 ago. 2023, p. 226.

²⁸⁴ SARLET, Ingo Wolfgang; FENSTERSEIFER, Tiago. Notas sobre a proibição de retrocesso em matéria (socio) ambiental. **In: Colóquio sobre o princípio da proibição do retrocesso ambiental**, p. 55-72, 2012. Disponível em: <https://www.mpma.mp.br/arquivos/CAUMA/Proibicao%20de%20Retrocesso.pdf#page=52>. Acesso em: 22 ago. 2023, p. 121.

²⁸⁵ SARLET, Ingo Wolfgang; FENSTERSEIFER, Tiago. Notas sobre a proibição de retrocesso em matéria (socio) ambiental. **In: Colóquio sobre o princípio da proibição do retrocesso ambiental**, p. 55-72, 2012. Disponível em: <https://www.mpma.mp.br/arquivos/CAUMA/Proibicao%20de%20Retrocesso.pdf#page=52>. Acesso em: 22 ago. 2023, p. 125.

²⁸⁶ GARCIA, Maria da Glória Ferreira Pinto Dias. **O lugar do direito na proteção do ambiente**. Coimbra: Almedina, 2007, p. 481.

²⁸⁷ MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Discrecionalidade e controle jurisdicional**. 2. ed., São Paulo: Malheiros, 2007, p. 15.

²⁸⁸ BENJAMIN, Antônio Herman. Constitucionalização do ambiente e ecologização da Constituição brasileira. **In: CANOTILHO, José Joaquim Gomes; LEITE, José Rubens Morato (Orgs.). Direito constitucional ambiental brasileiro**. São Paulo: Editora Saraiva, 2015, p. 41.

E deve fazê-lo de modo adequado ao princípio da eficiência, pois o dever lhe é imposto sem espaço para proteção deficiente²⁸⁹, cabendo-lhe lançar mão do meio mais eficiente e adequado²⁹⁰, que entendemos ser o acesso dos atos da administração ao registro de imóveis.

A título exemplificativo, traz-se hipóteses, não exaustivas, de aplicação do ingresso no fôlio real na forma defendida.

Principiamos com possibilidade de registro do embargo ambiental de obra ou atividade e de suas respectivas áreas, de previsão normativa na Lei n.º 9.615/98, no art. 72, VII²⁹¹.

O embargo pode ostentar natureza de medida administrativa ou sanção administrativa, a depender de estar enquadrada no art. 3.º ou no art. 101, II do Decreto 6.514/2008, que refere-se, a primeira, à sanção pós processo administrativo, e a segunda, à medida inicial visando prevenir continuidade da atividade lesiva.

O embargo aplica-se quando há desobediência à norma legal ou regulamentar²⁹² em atividade vinculada ao ambiente. Integra a tríade de responsabilização o ofensor ao ambiente, qual seja, civil, penal e administrativa, na última modalidade.

Sendo o Direito Ambiental orientado pela prevenção, à seara administrativa deve ser dado local de destaque, seja pela proximidade ao dano, seja pela primariedade da atuação²⁹³, disso decorre, entendemos, a aplicabilidade do aqui defendido, qual seja, da imposição à Administração, do dever de publicidade de tais

²⁸⁹ SARLET, Ingo Wolfgang; FENSTERSEIFER, Tiago. Notas sobre a proibição de retrocesso em matéria (socio) ambiental. **In: Colóquio sobre o princípio da proibição do retrocesso ambiental**, p. 55-72, 2012. Disponível em: <https://www.mpma.mp.br/arquivos/CAUMA/Proibicao%20de%20Retrocesso.pdf#page=52>. Acesso em: 22 ago. 2023, p. 125.

²⁹⁰ SARLET, Ingo Wolfgang; FENSTERSEIFER, Tiago. Notas sobre a proibição de retrocesso em matéria (socio) ambiental. **In: Colóquio sobre o princípio da proibição do retrocesso ambiental**, p. 55-72, 2012. Disponível em: <https://www.mpma.mp.br/arquivos/CAUMA/Proibicao%20de%20Retrocesso.pdf#page=52>. Acesso em: 22 ago. 2023, p. 126.

²⁹¹ Art. 72. As infrações administrativas são punidas com as seguintes sanções, observado o disposto no art. 6º: [...] VII - embargo de obra ou atividade; [...].

²⁹² Decreto 6.514/08: Art. 3º As infrações administrativas são punidas com as seguintes sanções: [...] VII - embargo de obra ou atividade e suas respectivas áreas. [...] Art. 15. As sanções indicadas nos incisos V a IX do art. 3º serão aplicadas quando o produto, a obra, a atividade ou o estabelecimento não estiverem obedecendo às determinações legais ou regulamentares.

²⁹³ FONSECA, Wagner Cleyton; RUSCHEL, Caroline Vieira. Embargo e suspensão ambiental: critérios existentes para aplicação. **Revista de Direito Econômico e Socioambiental**, v. 12, n. 2, p. 404-427, 2021. Pág. 406.

medidas via registro de imóveis, visando tornar eficiente a publicidade de tal ato, por sua importância, seja pelo aspecto individual, de cognoscibilidade por terceiros, seja por sua importância social, de conhecimento da população sobre o fato.

A medida é reversível, basta averbar-se o cancelamento, passível de controle judicial e de reparação de eventual dano na seara adequada, elementos que corroboram a indicação de sua realização.

De outra banda, exprime – com alcance máximo – o princípio da concentração na matrícula como propulsor da publicidade, ao estampar ato oriundo da Administração Pública na fôlha real.

Compreende-se que a inserção de informação do ato no registro público em nada altera a essência do procedimento, apenas torna-o público do modo mais eficiente pois, advogar a inviabilidade do acesso à matrícula desta informação contraria a essência do uso eficiente dos instrumentos públicos.

Aqui não cabe buscar fundamento à isenção da Administração de fazê-lo, porque seria baseado unicamente na praxe de há muito praticada, de sabida ineficiência, ou no interesse do particular, pois este contrariaria o interesse público presente na adequada prestação de informação.

Deste modo, entende-se que o embargo ambiental é uma das hipóteses em que aplicável a postura ora defendida.

Tombamento coletivo é outro exemplo, pensamos, de aplicabilidade do aqui defendido.

De previsão no Decreto 25/1937, o tombamento visa preservar o patrimônio histórico e artístico nacional, que consiste no conjunto de bens, sejam móveis, sejam imóveis, aos quais a preservação seja de interesse público, *quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história do Brasil, quer por seu excepcional valor arqueológico ou etnográfico, bibliográfico ou artístico*²⁹⁴.

O tombamento geral ou coletivo é o que abrange vários bens situados em uma determinada localidade. Há bairros, como, por exemplo, o Pelourinho,

²⁹⁴Art. 1.º do Decreto n.º 25/1937.

localizado no centro de Salvador/BA, e até cidades, como Ouro Preto,³⁰ em Minas Gerais, que são tombados²⁹⁵.

A despeito do regramento próprio, atinente ao instituto do tombamento, que ocorre *depois de inscritos separada ou agrupadamente num dos quatro Livros do Tombo, de que trata o art. 4º desta lei²⁹⁶*, nos chamados livros do Tombo, é necessário firmar – sob o escopo da presente dissertação – a necessidade da Administração Pública publicizar a informação via registro de imóveis.

Embora a própria normatização da matéria, realizada pelo já citado Decreto n.º 25/1937, estatua que os atos de tombamento devem ingressar no fólio real²⁹⁷, sói ocorre que tal medida fique relegada – quando muito – aos atos de tombamento individuais, principalmente calcada na inércia da Administração Pública.

O efeito sobre o tombamento da ausência de publicidade via registro imobiliário, se não é tamanho que retire a eficácia, resulta, ao menos, no reconhecimento da violação ao dever de eficiência administrativa.

Em especial, se considerado que para o tombamento geral é desnecessária, inclusive, notificação pessoal, pois assente que, sendo coletivo o tombamento, *desnecessária a notificação pessoal e individualizada de todos os proprietários de imóveis da região protegida, bastando a publicação por edital, o que ocorreu no decorrer do procedimento²⁹⁸.*

Exsurgindo, sob o resultando da presente pesquisa, o dever a ser imposto à Administração, de publicizar, de modo eficiente, via fólio real, o ato.

²⁹⁵NOHARA, Irene Patrícia. **Direito Administrativo**. São Paulo: Grupo GEN, 2023. E-book. ISBN 9786559774289. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559774289/>. Acesso em: 20 jan. 2024. Pág. 722.

²⁹⁶Art. 1.º, §. 1.º do Decreto n.º 25/1937.

²⁹⁷Art. 13. *O tombamento definitivo dos bens de propriedade particular será, por iniciativa do órgão competente do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, transcrito para os devidos efeitos em livro a cargo dos oficiais do registro de imóveis e averbado ao lado da transcrição do domínio.*

§ 1º *No caso de transferência de propriedade dos bens de que trata este artigo, deverá o adquirente, dentro do prazo de trinta dias, sob pena de multa de dez por cento sobre o respectivo valor, fazê-la constar do registro, ainda que se trate de transmissão judicial ou causa mortis.*

§ 2º *Na hipótese de deslocação de tais bens, deverá o proprietário, dentro do mesmo prazo e sob pena da mesma multa, inscrevê-los no registro do lugar para que tiverem sido deslocados.*

§ 3º *A transferência deve ser comunicada pelo adquirente, e a deslocação pelo proprietário, ao Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, dentro do mesmo prazo e sob a mesma pena.*

²⁹⁸BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Relator: Gurgel de Faria. Julgado em 21.11.2019. RMS 55090 / MG. Disponível em: RMS 55090 / MG. Acesso em 20-01-2024.

Estas, dentre tantas outras, são casos de aplicação do resultado da pesquisa, visando atingir atuação sustentável e eficiente da Administração Pública.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho buscou analisar a sustentabilidade sob o prisma da atuação administrativa eficiente pela utilização do registro público imobiliário como concentrador da publicidade ambiental, diante da reconhecida capacidade difusora do sistema registral.

Assim, foram definidas as seguintes hipóteses:

a) À Administração Pública, quando atua visando à sustentabilidade sobre imóveis, limitando, vedando ou punindo o uso e gozo, aplica-se sistema de publicidade próprio, baseado em presunção de conhecimento da lei, via diário oficial e mediante os cadastros públicos.

b) À Administração Pública não está sujeita à publicidade impositiva via registro público de imóveis porque este sistema é voltado aos atos privados.

c) À Administração Pública, quando atua visando à sustentabilidade sobre imóveis, limitando, vedando ou punindo o uso e gozo, deve ser imposta a utilização da publicidade registral imobiliária, por ser o meio que atende ao princípio da eficiência administrativa, pois o registro público de imóveis é o único meio – sob o prisma da eficiência administrativa - para tanto, diante do alcance, da pulverização e por ser do uso quotidiano dos cidadãos.

Realizada a pesquisa, verificou-se que a primeira hipótese restou afastada, diante da subordinação da Administração Pública ao princípio da eficiência, que afasta procedimentos formais, sem conteúdo efetivo, como suficientes à realização da função Administrativa.

Vislumbrou-se que, sob prisma evolutivo, descabe acolher sistemas ineficientes, ainda que pautados em sistema normativo vigente, diante da superioridade do mandamento constitucional da eficiência e pela impositividade da implementação da sustentabilidade.

A segunda hipótese, da mesma forma, não restou confirmada, porque, conforme a pesquisa demonstrou, embora tenha sido – sob o prisma histórico – voltado à proteção da propriedade e de direitos a ela relativos sob o viés privado, a evolução – em especial pós CF/88 – atraiu ao registro, que é público, ressalte-se, a função de concentrar as informações sobre os imóveis.

Diante da cogência da concentração, que foi imposta pelo próprio Estado, via norma positivada, decorre a necessária adequação à interpretação dada ao fólio, mas

a ajustá-la à quadra vigente, para que atraia – por ser o meio eficiente – por ser o polo concentrador, as informações decorrentes da atuação da Administração Pública.

Por fim, com a pesquisa realizada, a confirmação da terceira hipótese, já que alcançado o resultado de que o registro de imóveis, seja pela natureza pública, seja pela capilaridade, como o meio ideal à publicização da informação ambiental dos atos da Administração Pública que incidam sobre imóveis, sob pena de violação do princípio da eficiência.

Para tanto, foi necessária a construção de três capítulos, cada um voltado aos objetivos que levaram ao resultado final.

No primeiro capítulo, visando introduzir o tema, partiu-se à apresentação de que a sustentabilidade é direito fundamental no Brasil e princípio reitor na Espanha, sustentabilidade tida como a capacidade de permanecer indefinidamente no tempo²⁹⁹, ou seja, um modo de se olhar o ambiente, abandonando-se ideias de exploração, ainda que consciente ou moderada, para se adotar o conceito de interação.

A realidade, por mais que se deseje ignorá-la, é de que a relação entre a humanidade e o ambiente é de que, esse, é continente, àquela, conteúdo.

Para tanto, iniciamos com a dimensão social da sustentabilidade, que está atada à atuação da Administração Pública de modo impassível de supressão, por consistir na busca pela erradicação da desigualdade, tendo-se firme que esta é fator de desagregação da sociedade e incentivadora da violação ao ambiente.

A necessidade de equalização social não está contida apenas no direito fundamental à sustentabilidade, mas irradia efeitos desde o art. 3º da CF/88, consistindo em objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil, a construção de uma sociedade livre, justa e solidária, bem como a erradicação da pobreza, da marginalização e das desigualdades sociais e regionais.

Esta dimensão ganha relevo quando tratamos desta interação entre a Administração e o particular, por importar em viés – embora por vezes relegado ao ostracismo – de importância ímpar à gestão pública.

Em continuidade, a dimensão ética da sustentabilidade, reveladora de atuação fraternal, de sociedade fundada na ideia de comunidade, de necessário cuidado ao outro, inclusive sob a acepção das futuras gerações.

²⁹⁹ REAL FERRER, Gabriel. Sostenibilidad, transnacionalidad y transformaciones del Derecho. **In: Revista de Derecho Ambiental**, Buenos Aires, n. 32, p. 65-82, oct./dic. 2012. Disponível em: https://www.academia.edu/10086250/Sostenibilidad_Transnacionalidad_y_transformaciones_del_Derecho. Acesso em: 02 ago. 2022, p. 69.

Dita visão, de entrelaçamento inegável aos interesses defendidos pela Administração, serve à visão de interesse coletivo, tão marcante da função administrativa, a demonstrar o nexó etiológico entre essa dimensão e o interesse público.

Na trilha dimensional, passamos à ambiental, que se volta ao necessário planejamento ao futuro da interação com o ambiente, revisando conceitos apegados à frugalidade, para se abraçar visão de pertencimento, encarando-se a finitude ambiental diante do modelo estabelecido, baseado na exploração.

Seguimos, agora com rumo à dimensão econômica da sustentabilidade, importante aliada da mudança de pensamento, seja porque sua essência, a relação entre custos e benefícios, visando pensamento de só haver o adimplemento desta dimensão quando se estabelece mentalidade de perpetuidade, ideia que é atrativa aos defensores de uma Administração Pública baseada na redução de despesas e planejamento de longo prazo, ainda que não seja este o núcleo principal de um modelo de gestão pública.

Pondera-se, entretanto, que essa equação resolve-se não no modelo que gere diminuição dos custos no máximo atingível, mas que gere harmonia entre a interação com o ambiente e o resultado disso à sociedade, o que não deixa de estar contido em um dos principais princípios da Administração Pública, qual seja, o da supremacia do interesse público.

Do cotejo inicial da sustentabilidade com a função administrativa, exsurtem conexões que não são mais passíveis de ser ignoradas, pois descabe se pensar em curatela do interesse coletivo, atividade nuclear da Administração, sem estar a proteção ao ambiente no centro da mira.

A crise ambiental vivida, de premência e gravidade sem precedentes, trouxe ao centro do debate o necessário protagonismo estatal frente à implementação da sustentabilidade.

Para tanto, não basta regular e restringir condutas privadas inadequadas, e incentivar as corretas, mas se faz necessário impor em seu próprio atuar viés sustentável, ainda que isso importe forçado desapego às práticas tradicionais, mas hoje ultrapassadas, de se pensar a função administrativa.

O lastro normativo para essa mudança paradigmática da Administração está alastrado pelo bloco legal brasileiro (e espanhol), partindo-se da base principiológica que compreendemos necessária, constituída pelos princípios da prevenção, da

precaução e da informação (de importância nuclear ao presente estudo).

Já no panorama espanhol, partimos dos *princípios rectores*, da sustentabilidade, da solidariedade, da prevenção, da precaução e, por fim, da participação, que levam a resultado próximo ao brasileiro, sob o prisma normativo, mas que já resta implementado por normas específicas, a reforçar a conclusão a que chegamos.

Estabelecida a base normativa sustentável com nítido ligamento ao interesse público e, portanto, à função administrativa, rumou-se à abordagem da utilização do registro público imobiliário como instrumento à Administração Pública na implementação da sustentabilidade.

Aqui, iniciou-se o segundo capítulo, que parte do caráter público do registro imobiliário, que justamente como tal é objeto de delegação, que consistem em meio de transferência da execução de serviço público a particular, visando prestação eficiente.

Como nexos necessários, fez-se presente a abordagem quanto ao caráter público contido no direito de propriedade privada.

Embora o regime constitucional preveja, e disso não discordamos, a o direito fundamental à propriedade privada, é certo que há – sobre esse direito privado – forte atuação de caráter público.

Dita afetação é aferível da vinculação do direito à propriedade privada à sua função social, que nada mais é do que conferir caráter público, ainda que parcial, a direito voltado nitidamente aos particulares.

Isso ocorre porque não mais se cogita que o exercício da propriedade se dê alheio ao interesse público, princípio que vincula a propriedade privada à coletividade.

Desta formatação constitucional, surge a necessária mudança de visão quanto à destinação do sistema registral imobiliário, olvidando-se olhar limitativo à esfera privada, de negócios e garantias.

Há que se reforçar os escopos do registro imobiliário como centro aglutinador da informação relativa aos imóveis, também quanto à atuação pública.

Desta nova orientação não resultará prejuízo, nem ao exercício da propriedade, que como dito, é garantido como direito fundamental, nem à atuação dos registradores, já que esta atuação é inerente à sua atuação e muito menos à administração, que não deve se apegar a praxis para buscar vedar inovações.

Descabe, outrossim, falar-se em violação ao sigilo, já que inexistente em

nosso sistema de publicidade imobiliária, ou de violação à legalidade, tendo em vista a taxatividade dos direitos registráveis, a uma, porque dita taxatividade – se é que existe – deve ser restrita à esfera privada, a duas porque a supremacia do interesse coletivo é justificadora à superação de barreiras meramente formais.

De mais a mais, a legalidade ver-se-ia reforçada com a atividade publicizadora da Administração, que avançando sobre os destroços de presunções de conhecimento que o tempo provou serem ineficientes, buscaria o exercício de publicidade que adimplisse ao princípio da eficiência administrativa, de previsão conhecida no art. 37 da CF/88.

Ademais, a própria natureza de registro público do registro imobiliário é indicativo robusto da vocação a instrumento da Administração Pública.

Se há serviço público encarregado de publicizar informação sobre os imóveis, esvaem-se os argumentos para não utilizá-lo, mantendo-se conduta de comprovada ineficiência, atrelada à presunção de conhecimento da lei, de publicidade de diários (há muito esquecidos) ou de cadastros inatingíveis por grande parcela da população.

Tal visão se coaduna com toda a sistemática do sistema registral, calcada, dentre outros, no princípio da presunção da legitimidade e de veracidade, que, como o próprio nome adiante, consiste na presunção de que o conteúdo do registro é verdadeiro e legítimo.

Não à toa, o citado princípio é encontrado também na atuação direta da Administração. Isso ocorre porque a raiz de ambos é a mesma, qual seja, a natureza de função administrativa, que carrega ínsita a busca pelo interesse coletivo, a gerar presunções impassíveis na esfera privada, já que presente – em ambos os casos – a fé pública do agente.

Quando a presunção de veracidade vê-se aliada à publicidade, têm-se presentes à segurança e a eficiência, tão reconhecidas do registro imobiliário, calcadas, também, na concentração dos atos.

Por fim, no terceiro capítulo, tratou-se da necessária adequação da conduta da Administração Pública frente à imposição constitucional da eficiência, à imperatividade da sustentabilidade e à interação delas com a utilização do registro público de imóveis como a via adequada para tanto.

Para tanto, foi analisado que somar-se à atuação administrativa o uso do registro público de imóveis para publicizar tais atos, resulta a máxima expressão do princípio da eficiência quanto à publicidade e ao conhecimento dos cidadãos da

atuação administrativa, o que entendemos, gera impacto revelador na sustentabilidade.

A atuação administrativa de curatela do ambiente, reconhecida no art. 225 da CF/88, quando exercida pela publicidade registral imobiliária, alcança a eficiência constitucionalmente buscada, porque alia conduta imposta à Administração ao meio público mais apto a atingí-la.

A publicidade – em especial na esfera ambiental – dos atos da Administração Pública não pode mais restar confinada à esfera de atendimento de demandas dos usuários, deve se dar de forma ativa.

A transparência, que contém em si atividade eficiência na busca pela publicidade de seus atos, possui tamanha importância que a gestão protocolar é pouco frente ao problema gerado pelo insucesso na publicidade no campo ambiental, já que atividade administrativa ineficiente quanto aos imóveis gera, dentre outros, revezes à sustentabilidade social, na medida em que não alerta de modo adequado às populações vulneráveis sobre eventuais limitações relativas aos imóveis por ela adquiridos, criando bolsões de habitações irregulares, à sustentabilidade sob a dimensão ética, ao furtar aos destinatários informação sobre atuação administrativa, vulnerando a informação ambiental que poderia ser fator de geração de consciência comunitária, de preocupação comum e de ação conjunta visando o ambiente.

Importa dizer que a publicidade somente será eficiente quando atingir o nível de tornar desnecessária presunção de conhecimento, situação que, embora difícil, deve ser buscada.

Outro ponto de relevo é compreender que publicidade eficiente prescinde de destinatários especialistas, pois ela se destina à coletividade, e não a grupos restritos, deve ser, por isso, clara, concentrada, de custo baixo (ou gratuita) e de fácil acesso.

Esta busca por conduta ativa da Administração frente à necessária publicidade não é exclusiva do Brasil, mostra-se presente, tanto no nível teórico como legal da Espanha.

Um novo mundo exige uma nova Administração Pública, que prescinde de inovação normativa porque encontra fundamento na imposição de regime sustentável e na cogência do princípio da eficiência para alteração do modo como exerce a função administrativa.

Visando apresentar essa nova visão, tratamos de forma breve das dimensões da sustentabilidade, pois todas estão dentro do espectro de alcance do exercício da

função administrativa.

No que toca às dimensões e princípios, temos que há bloco normativo justificante da divulgação da informação administrativa ambiental por meio da publicidade registral.

Para tanto, buscou-se, sempre atento ao Direito Espanhol, fazer um pequeno apanhado do regime constitucional da sustentabilidade, contextualizando-a com o registro de imóveis e com a atuação da Administração Pública.

O registo público de imóveis, embora possua raízes na busca pela proteção do crédito privado, por sua diluição em todo o território brasileiro, bem como por sua inserção na cultura – não só jurídica – nacional, deve ser o meio difusor da informação ambiental oriunda da função administrativa, seja pelos efeitos da publicidade registral, seja pela eficiência do registro como meio propalador da informação referente aos imóveis, seja pela natureza pública do registro.

Pensar-se em implementar, de forma eficiente, a sustentabilidade, pressupõe, mais que regras legais, o estabelecimento de segurança informacional da população quanto aos imóveis, pois apenas “o acesso à informação coloca o cidadão em pé de igualdade com a administração pública e aí se revela parte da força democratizadora da transparência e da publicidade³⁰⁰”.

Para tanto, mais que regras impondo presunção de conhecimento, ou publicações em diários oficiais, de há muito esquecidos, o registro de imóveis é o único meio de informação suficiente.

Isso, em primeiro lugar, porque é público, imperando necessário reposicionamento dele como o centro aglutinador de toda a informação referente aos imóveis, inclusive das limitações administrativas impostas visando a sustentabilidade.

É necessário e novo pensar diante dos desafios à preservação ambiental, com reposicionamento da postura administrativa, privilegiando instituição de há muito integrada à sociedade, ao revés de cadastros burocráticos sem o mínimo alcance real.

Depois, por ser gerido por profissionais do direito, com qualificação técnica necessária à correta instrumentalização da publicidade, conservação da informação e qualificação de acesso dela ao fólio.

Ademais, a pulverização em todo o território nacional e, mais que isso, por ser

³⁰⁰ RODRIGUES, José Gaspar. Publicidade, transparência e abertura na administração pública. *In: Revista de Direito Administrativo*, vol. 266, p. 89–123, 2014. Disponível em: <https://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/rda/article/view/32142>. Acesso em: 02 jul. 2023, p. 94.

o local em que se busca a informação sobre os imóveis nas mais pequenas situações, demonstra a robustez do sistema registral, que está, inclusive, integrado à dinâmica digital.

A constitucionalização da Administração Pública resultou no vínculo indelével entre o exercício da função administrativa e o *standards* nela previstos, que estão difusos por toda a carta, mas que trazem forte mensagem de atuação eficiente.

Assim, quando há mandamento constitucional à preservação do ambiente, que se entende adimplida unicamente com a sustentabilidade, desta previsão decorre não só o dever de agir buscando o atingimento do objetivo e de vedar comportamentos contrários a ele, mas de realizar isto de modo adequado e suficiente.

Adequação e suficiência compõe o conceito de eficiente, mas não o restringem a eles, porque é certo que para ser eficiente a medida deve ser adequada, ou seja, deve ser apta a fim desejado. Da mesma forma, a medida de ser suficiente, porque necessário que seja o bastante – sob os mais diversos – prismas, para resolver a questão a que se destina.

Entretanto, ao conceito de eficiência não se pode desconectar a problemática do custo, ainda mais em atividades estatais, nas quais a ausência de recursos é sempre presente, diante da infinidade de necessidades frente à finitude dos recursos.

Aqui destoa significativo atrativo à utilização do registro, já que o complexo sistema é gerido de modo privado, sem custos à Administração.

Dita conclusão viu-se reforçada pela pesquisa em dupla titulação, isso, porque os sistemas, tanto administrativo, quanto registral, de Brasil e Espanha, porque oriundos da mesma linha evolutiva, possuem confluência normativa, mas estão em estágios diferentes, sendo a Espanha colocada afrente, por ter imposto a conduta ora defendida à Administração Pública em certa medida, resultando em reforço à conclusão do resultado da pesquisa.

Constatação esta que só foi possível pela pesquisa lá realizada no início de 2023, tendo-se contato direto com a realidade espanhola.

Esta conduta eficiente é forma de adimplemento aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável – ODS da Organização das Nações Unidas - ONU, de modo central, relativamente às cidades e comunidades sustentáveis, visando a garantia à habitação segura e adequada, a proteção do patrimônio cultural e natural do mundo.

Isto, pois compreende-se como resultado da pesquisa, que não há habitação

segura e de proteção ao patrimônio cultural e natural sem adequada informação ambiental, pois, como dito alhures, quem desconhece não é capaz de compreender, e a compreensão é premissa à ação coordenada.

Assim, ao agir de modo eficiente, concentrando a publicidade dos atos que influem sobre imóveis no registro público, possibilita-se a correta defesa dos interesses dos cidadãos, já que inexistente habitação segura e adequada sem proteção ambiental.

Da mesma forma, não se protege espaços culturais e naturais quando a própria ciência que sua condição é ignorada, ou potencialmente ignorável, pelo uso da via ineficiente de publicidade.

Por isso, entendemos que deve haver, forte no mandamento constitucional de implementação da sustentabilidade, na busca pelo princípio da eficiência pela Administração Pública, o dever de a Administração Pública levar a registro os atos referentes aos imóveis como forma de proteção ambiental.

RESUMEN POR LA DOBLE TITULACIÓN

Este trabajo buscó analizar la sostenibilidad desde la perspectiva de la actuación administrativa eficiente mediante el uso del registro público de bienes raíces como eje de publicidad ambiental, dada la reconocida capacidad de difusión del sistema registral.

Así, se definieron las siguientes hipótesis:

a) La Administración Pública, cuando trabaja por la sostenibilidad de los inmuebles, limitando, prohibiendo o castigando el uso y disfrute, aplica su propio sistema de publicidad, basado en la presunción de conocimiento de la ley, vía agenda oficial y a través de registros públicos.

b) La Administración Pública no está sujeta a la publicidad obligatoria vía registro público de propiedad porque este sistema está dirigido a actos privados.

c) La Administración Pública, cuando actúe con miras a la sostenibilidad en el ámbito inmobiliario, limitando, prohibiendo o castigando el uso y disfrute, debe imponerse el uso de la publicidad registral de la propiedad inmobiliaria, por ser el medio que responde al principio de eficiencia administrativa, por ser el registro público de la propiedad inmobiliaria el único medio desde la perspectiva de la eficiencia administrativa para lograrlo, dado su alcance, dispersión y porque es utilizado diariamente por los ciudadanos.

Luego de realizada la investigación, se constató que la primera hipótesis quedó rechazada, dada la subordinación de la Administración Pública al principio de eficiencia, que excluye los procedimientos formales, sin contenido efectivo, como suficientes para el desempeño de la función Administrativa.

Se vio que, desde una perspectiva evolutiva, es inapropiado aceptar sistemas ineficientes, incluso si se basan en el sistema normativo vigente, dada la superioridad del mandamiento constitucional de eficiencia y la imposición de la implementación de la sostenibilidad.

La segunda hipótesis, de la misma manera, no fue confirmada, porque, como demostró la investigación, si bien tenía como objetivo – desde una perspectiva histórica – proteger la propiedad y los derechos relacionados con ella desde una perspectiva privada, la evolución – especialmente después de CF/88 – Atrajo al registro, que es público, cabe señalar, la función de concentrar información sobre propiedades.

Dada la contundencia de la concentración, que fue impuesta por el propio Estado, vía norma positiva, es necesaria una adaptación a la interpretación dada al folio, pero ajustarlo al ordenamiento actual, para que atraiga como es el caso medio

eficiente como es el centro concentrador de la información resultante de la actuación de la Administración Pública.

Finalmente, con la investigación realizada se confirmó la tercera hipótesis, ya que se logró como resultado que la inscripción de propiedades, ya sea por su carácter público o capilaridad, como medio idóneo para difundir información ambiental sobre actos de la Administración Pública que afecten bienes inmuebles patrimonio, bajo pena de violar el principio de eficiencia.

Para ello fue necesario construir tres capítulos, cada uno centrado en la objetivos que condujeron al resultado final.

En el primer capítulo, con el objetivo de introducir el tema, partimos de la presentación de que la sostenibilidad es un derecho fundamental en Brasil y un principio rector en España, entendida la sostenibilidad como la capacidad de permanecer indefinidamente en el tiempo¹, es decir, una forma de mirar el entorno, abandonando ideas de exploración, aunque sea consciente o moderada, para adoptar el concepto de interacción.

La realidad, por mucho que uno quiera ignorarla, es que la relación entre la humanidad y el medio ambiente es que este último es un contenedor, el primero es un contenido.

Para ello, partimos de la dimensión social de la sostenibilidad, que está vinculada de forma irremisible a la actuación de la Administración Pública, ya que consiste en la búsqueda de la erradicación de la desigualdad, teniendo en cuenta que se trata de un factor de desintegración de la sociedad y un incentivo para violaciones del medio ambiente.

La necesidad de igualdad social no sólo está contenida en el derecho fundamental a la sostenibilidad, sino que irradia efectos desde el art. 3º del CF/88, consistente en objetivos fundamentales de la República Federativa del Brasil, la construcción de una sociedad libre, justa y solidaria, así como la erradicación de la pobreza, la marginación y las desigualdades sociales y regionales.

Esta dimensión cobra importancia cuando abordamos esta interacción entre Administración y individuos, ya que implica un sesgo –aunque a veces relegado al ostracismo– de singular importancia para la gestión pública.

En continuidad, la dimensión ética de la sostenibilidad, que revela la acción fraterna, de una sociedad fundada en la idea de comunidad, del necesario cuidado de los demás, incluso en el sentido de las generaciones futuras.

Esta visión, innegablemente entrelazada con los intereses defendidos por la Administración, sirve a la visión del interés colectivo, tan destacada en la función administrativa, para demostrar el vínculo etiológico entre esta dimensión y el interés público.

En el camino dimensional, pasamos al ambiental, que se centra en la necesaria planificación del futuro de interacción con el medio ambiente, revisando conceptos apegados a la frugalidad, para abrazar una visión de pertenencia, enfrentando la finitud ambiental frente a lo establecido. Modelo, basado en la exploración.

Avanzamos ahora hacia la dimensión económica de la sostenibilidad, importante aliada del cambio de pensamiento, ya sea por su esencia, la relación entre costos y beneficios, apuntando a la idea de que esta dimensión sólo se cumplirá cuando se establezca una mentalidad de perpetuidad, una idea. Esto resulta atractivo para los defensores de una Administración Pública basada en la reducción de gastos y la planificación a largo plazo, aunque éste no sea el núcleo principal de un modelo de gestión pública.

Se considera, sin embargo, que esta ecuación no se resuelve en el modelo que genere una reducción de costos al máximo posible, sino que genere armonía entre la interacción con el medio ambiente y el resultado de éste para la sociedad, que aún está contenido en uno de los principios fundamentales de la Administración Pública, a saber, la supremacía del interés público.

De la comparación inicial de la sostenibilidad con la función administrativa surgen conexiones que ya no se pueden ignorar, ya que no hay que pensar en salvaguardar el interés colectivo, actividad central de la Administración, sin que la protección del medio ambiente esté en el centro del foco.

La crisis ambiental vivida, de urgencia y gravedad sin precedentes, llevó al centro del debate el necesario liderazgo estatal en la implementación de la sostenibilidad.

Para ello, no basta con regular y restringir las conductas privadas inapropiadas y fomentar las correctas, sino que es necesario imponer un sesgo sostenible en las propias acciones, incluso si esto significa un desapego forzado de las prácticas tradicionales, pero ahora obsoletas, de pensando en la función administrativa.

El sustento normativo para este cambio paradigmático en la Administración se extiende por todo el bloque jurídico brasileño (y español), a partir de la base principista que entendemos necesaria, constituida por los principios de prevención, precaución e información (de importancia central para el presente). Estudiar).

En el panorama español, partimos de los principios rectores de sostenibilidad, solidaridad, prevención, precaución y, finalmente, participación, que conducen a resultados cercanos a los brasileños, desde una perspectiva normativa, pero que ya se implementan mediante estándares específicos, reforzando la conclusión a la que llegamos.

Una vez establecida la base normativa sostenible con una clara conexión con el interés público y, por tanto, con la función administrativa, avanzamos hacia el planteamiento de utilizar el registro público de bienes raíces como instrumento de la Administración Pública en la implementación de la sostenibilidad.

Aquí se inicia el segundo capítulo, que parte del carácter público del registro de bienes raíces, que precisamente como tal es objeto de delegación, el cual consiste en un medio para transferir la ejecución de un servicio público a un particular, con el objetivo de lograr una eficiente disposición.

Como vínculo necesario, el enfoque sobre el carácter público contenidos en los derechos de propiedad privada.

Si bien el régimen constitucional prevé, y no estamos en desacuerdo con ello, el derecho fundamental a la propiedad privada, lo cierto es que hay –sobre este derecho privado– una fuerte acción de carácter público.

Esta afectación se desprende de la vinculación del derecho a la propiedad privada a su función social, que no es más que conferir un carácter público, aunque parcial, a un derecho claramente dirigido a los individuos.

Esto se debe a que ya no se considera que el ejercicio de la propiedad se realice ajeno al interés público, principio que vincula la propiedad privada a la comunidad.

Este formato constitucional da lugar al necesario cambio de visión respecto del destino del sistema registral de bienes inmuebles, olvidándose de una visión limitante del ámbito privado, empresarial y de garantías.

Es necesario reforzar el alcance del registro de bienes raíces como centro de recopilación de información relativa a las propiedades, también de las actividades públicas.

Esta nueva orientación no redundará en perjuicio, ni para el ejercicio de la propiedad, que, como se ha dicho, está garantizado como un derecho fundamental, ni para la actuación de los registradores, ya que esta actividad es inherente a sus actividades y mucho menos a la administración. que no debe apegarse a la praxis de buscar sellar innovaciones.

También resulta inapropiado hablar de violación del secreto, al no existir en nuestro sistema de publicidad inmobiliaria, o de violación de la legalidad, en vista de la tributación de los derechos registrables, ambas, porque dicha tributación si existe debe restringirse al ámbito privado, a dos porque la supremacía del interés colectivo justifica superar barreras meramente formales.

Además, la legalidad se vería reforzada con la actividad publicitaria de la Administración, que, avanzando sobre los restos de presunciones de conocimiento de que el tiempo ha demostrado ser ineficiente, buscaría el ejercicio de una publicidad

que se ajuste a los principios de eficiencia administrativa, disposición conocida en el art. 37 de la CF/88.

Además, la propia naturaleza del registro público de registro inmobiliario es un fuerte indicio de su vocación como instrumento de la Administración Pública.

Si existe un servicio público encargado de dar a conocer información sobre inmuebles, los argumentos para no utilizarlo desaparecen, manteniéndose conductas comprobadamente ineficientes, ligadas a la presunción de conocimiento de la ley, publicidad de agendas (olvidadas hace tiempo) o inscripciones inalcanzables para un gran parte de la población.

Esta visión está en consonancia con toda la sistemática del sistema registral, basada, entre otros, en el principio de presunción de legitimidad y veracidad, que, como el propio nombre que sigue a continuación, consiste en la presunción de que el contenido de la inscripción es verdadero y legítimo.

No en vano, el citado principio se encuentra también en la actuación directa de la Administración. Esto ocurre porque la raíz de ambos es la misma, es decir, la naturaleza de la función administrativa, que lleva consigo la búsqueda del interés colectivo, generando presunciones impasibles en el ámbito privado, ya que está presente en ambos casos el público. fe del agente.

Cuando se combina la presunción de veracidad con la publicidad, también se tienen en cuenta la seguridad y eficiencia, tan reconocidas en el registro inmobiliario, en función también de la concentración de actos.

Finalmente, en el tercer capítulo se abordó la necesaria adecuación de la conducta de la Administración Pública frente a la imposición constitucional de la eficiencia, el imperativo de la sostenibilidad y su interacción con el uso del registro público de la propiedad como forma adecuada de lograr esto.

Para ello se analizó que sumar a la actuación administrativa la utilización del registro público de la propiedad para dar publicidad a tales actos resulta en la máxima expresión del principio de eficiencia en términos de publicidad y conocimiento ciudadano de la actuación administrativa, lo que entendemos genera impacto. revelador en sostenibilidad.

La función administrativa de custodia ambiental, reconocida en el art. 225 de la CF/88, cuando se ejerce mediante publicidad registral de bienes inmuebles, logra la eficiencia buscada constitucionalmente, porque combina la conducta impuesta a la Administración con el entorno público más capaz de lograrla.

La publicidad –especialmente en el ámbito medioambiental– de los actos de la Administración Pública ya no puede limitarse al ámbito de la atención de las demandas de los usuarios, sino que debe realizarse de forma activa.

La transparencia, que contiene en sí misma una actividad eficiente en la

búsqueda de publicidad de sus actos, es tan importante que la gestión protocolaria queda poco frente al problema que genera el fracaso de la publicidad en el ámbito ambiental, ya que una actividad administrativa ineficiente en relación con las propiedades genera, entre otros, retrocesos para la sostenibilidad social, al no alertar adecuadamente a las poblaciones vulnerables sobre posibles limitaciones relativas a las propiedades que han adquirido, creando focos de vivienda irregular, la sostenibilidad bajo la dimensión ética, al robar a los destinatarios información sobre actuaciones administrativas, violar información ambiental que pueda ser un factor para generar conciencia comunitaria, preocupación común y acción conjunta orientada al medio ambiente.

Es importante decir que la publicidad sólo ser[a eficiente cuando llegue al nivel de hacer innecesaria la presunción de conocimiento, situación que, aunque difícil, debe buscarse.

Otro punto importante es entender que una publicidad eficiente no necesita destinatarios especializados, ya que está dirigida a la comunidad, y no a grupos restringidos, dev ser, por tanto, claro, concentrado, de bajo coste (o gratuito) y de fácil acceso.

Esta búsqueda de una conducta activa por parte de la Administración ante la necesaria publicidad No es exclusivo de Brasil, está presente, tanto a nivel teórico como jurídico, en España.

Un nuevo mundo requiere una nueva Administración Pública, que prescinda de la innovación normativa porque se basa en la imposición de un régimen sostenible y la contundencia del principio de eficiencia para cambiar la forma en que lleva a cabo la función administrativa.

Para presentar esta nueva visión, abordamos brevemente las dimensiones de la sostenibilidad, ya que todas ellas están dentro del ámbito del ejercicio de las funciones administrativas.

En cuanto a dimensiones y principios, existe un bloque normativo que justifica la divulgación de información administrativa ambiental a través de la publicidad registral.

Para ello se ha buscado, siempre atentos al Derecho español, hacer una pequeña panorámica del régimen constitucional de sostenibilidad, contextualizándolo con el registro de la propiedad y la actuación de la Administración Pública.

El registro público de la propiedad, aunque tiene raíces en la búsqueda de la protección del crédito privado, por su dilución en todo el territorio brasileño, así como por su inserción en la cultura nacional – no sólo jurídica –, debe ser el medio de difusión ambiental. información proveniente de la función

administrativa, ya sea por los efectos de la publicidad registral, ya sea por la eficiencia del registro como medio de difusión de información sobre propiedades, o por el carácter público del registro.

Pensar en implementar eficientemente la sustentabilidad presupone, más que normas legales, el establecimiento de seguridad informativa para la población sobre las propiedades, pues sólo “el acceso a la información coloca al ciudadano en igualdad de condiciones con la administración pública y es ahí donde parte de la fuerza democratizadora de la se revela transparencia y publicidad²”.

Para ello, más que las normas que imponen la presunción de conocimiento o las publicaciones en diarios oficiales, olvidados hace tiempo, el registro de la propiedad es el único medio de información suficiente.

Esto se debe, en primer lugar, a su carácter público, lo que hace necesario reposicionarlo como el centro que aglutina toda la información relativa a las propiedades, incluidas las limitaciones administrativas impuestas con vistas a la sostenibilidad.

Es necesario y nuevo pensar en los desafíos de la preservación ambiental, con un reposicionamiento⁴ de la postura administrativa, favoreciendo una institución hace mucho tiempo integrada en la sociedad, frente a registros burocráticos sin alcance real.

Luego, porque es administrado por profesionales del derecho, con la calificación técnica necesaria para la correcta ejecución de la publicidad, conservación de la información y calificación de acceso al folio.

Además, la extensión por todo el territorio nacional y, más que eso, por ser el lugar donde se busca información sobre las propiedades en las situaciones más pequeñas, demuestra la robustez del sistema registral, que incluso se integra con la dinámica digital.

La constitucionalización de la Administración Pública resultó en el vínculo indeleble entre el ejercicio de la función administrativa y las normas previstas en la misma, las cuales son difundidas por toda la carta, pero que transmiten un fuerte mensaje de acción eficiente.

Así, cuando existe un mandato constitucional de preservar el medio ambiente, que se entiende cumplido únicamente con la sostenibilidad, de esta disposición surge no sólo el deber de actuar buscando alcanzar el objetivo y prohibir conductas contrarias al mismo, sino de realizar esto de forma apropiada y suficiente.

Adecuación y suficiencia conforman el concepto de eficiente, pero no lo restringen a ellos, porque es cierto que para ser eficiente la medida debe ser adecuada, es decir, debe ser adecuada al fin deseado. Asimismo, la medida debe ser suficiente, porque debe ser suficiente –desde las más diversas perspectivas– para resolver la

cuestión a la que está destinada.

Sin embargo, la cuestión del costo no puede desvincularse del concepto de eficiencia, más aún en las actividades estatales, en las que la falta de recursos está siempre presente, ante la infinidad de necesidades ante la finitud de los recursos.

Aquí existe un importante atractivo para el uso del registro, ya que el complejo sistema se gestiona de forma privada, sin coste para la Administración.

Esta conclusión fue reforzada por una investigación de doble titulación, porque los sistemas, tanto administrativo como registral, de Brasil y de España, por provenir de la misma línea evolutiva, tienen confluencia normativa, pero se encuentran en etapas diferentes, situándose España por delante, por tener impuso en cierta medida la conducta ahora defendida a la Administración Pública, resultando en un refuerzo de la conclusión del resultado de la investigación.

Este hallazgo sólo fue posible gracias a una investigación realizada allí a principios de 2023, teniendo contacto directo con la realidad española.

Esta conducta eficiente es una forma de cumplir con los Objetivos de Desarrollo Sostenible ODS de las Naciones Unidas ONU, de manera central, en relación con ciudades y comunidades sostenibles, apuntando a garantizar una vivienda segura y adecuada, la protección del patrimonio cultural y natural. patrimonio del mundo.

Esto se debe a que como resultado de las investigaciones se entiende que no hay vivienda segura y protección del patrimonio cultural y natural sin una adecuada información ambiental, porque, como se dijo en otra parte, quien no sabe no es capaz de comprender, y comprender es la premisa para la acción coordinar.

Así, actuando eficientemente, concentrando la publicidad de los actos que influyen en los inmuebles en el registro público, es posible defender correctamente los intereses de los ciudadanos, ya que no existe vivienda segura y adecuada sin protección del medio ambiente.

Asimismo, no se protegen los espacios culturales y naturales cuando se ignora, o potencialmente ignorable, el propio conocimiento de su condición, mediante el uso de publicidad ineficiente.

Por lo tanto, entendemos que debe existir, fuerte en el mandato constitucional de implementar la sustentabilidad, en la búsqueda del principio de eficiencia de la Administración Pública, el deber de la Administración Pública de registrar los actos relativos a las propiedades como una forma de protección ambiental.

REFERÊNCIAS

ALCANTARA, Christian Mendez. Os princípios constitucionais da eficiência e eficácia da Administração Pública: estudo comparativo Brasil e Espanha. **In: Constituição, Economia e Desenvolvimento**: Revista Eletrônica da Academia Brasileira de Direito Constitucional, vol. 1, n. 1, p. 24-29, 20 out. 2020. Disponível em: <http://abdconstojs.com.br/index.php/revista/article/view/3>. Acesso em: 25 ago. 2023.

ALCARAZ-QUILES, Francisco J.; NAVARRO-GALERA, Andrés; ORTIZ-RODRÍGUEZ, David. La transparencia sobre sostenibilidad en gobiernos regionales: el caso de España. **In: Convergencia**, vol. 24, n. 73, p. 113-140, 2017. Disponível em: https://www.scielo.org.mx/scielo.php?pid=S1405-14352017000100113&script=sci_arttext. Acesso em: 21 out. 2023.

ALMEIDA, Carlos Ferreira de. **Publicidade e Teoria dos Registos**. Coimbra: Almedina, 1966.

ALMEIDA, Carlos Ferreira de. **Publicidade e Teoria dos Registros**. 2. ed., São Paulo: Grupo Almedina, 2022.

ALVEZ, Elizete Lanzoni. **A proteção ambiental e a instrumentalidade da averbação informativa de áreas contaminadas no Registro de Imóveis**: Uma perspectiva da *accountability* ambiental na sociedade de risco. 2013. 419 fls. Tese (Doutorado em Direito) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2013. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/106978>. Acesso em: 18 fev. 2022.

AQUINO, Roque Juan Carrasco; DELGADO, Carlos C. Parrado. Del desarrollo actual al modelo autogestivo. **In: II Congreso Internacional por el Desarrollo Sostenible y el Medio Ambiente**. Colômbia: Universidad Manizales, 2014.

ARONE, Ricardo. **Propriedade e domínio**. Rio de Janeiro: Renovar, 1999.

AYALA, Patryck de Araújo. Direito fundamental ao ambiente e a proibição de regresso nos níveis de proteção ambiental na Constituição brasileira. **In: Colóquio sobre o princípio da proibição do retrocesso ambiental**, p. 55-72, 2012. Disponível em: <https://www.mpma.mp.br/arquivos/CAUMA/Proibicao%20de%20Retrocesso.pdf#page=52>. Acesso em: 22 ago. 2023.

AZEVEDO, Maria Cândida Simon; RODRIGUEZ, José Rodrigo. Direitos Animais: do conflito ético à postulação democrática. **In: Revista Novos Estudos Jurídicos - Eletrônica**, vol. 28, n. 1, jan./abr. 2023. Disponível em: <https://periodicos.univali.br/index.php/nej/article/view/16301/11164>. Acesso em: 01 out. 2023.

BAÑÓN I MARTÍNEZ, Rafael. La modernización de la Administración Pública española. Balance y perspectivas. **In: Política y Sociedad**, vol. 13, p. 9-20, 1993. Disponível em: <https://www.preparatic.org/material/20080712/moderniz-esp.pdf>. Acesso em: 22 out. 2023.

BARREIROS, Alexandre. Registro de imóveis e a microfísica da publicidade ambiental. **In: Revista de Direito Imobiliário**, ano 36, vol. 75, jul./dez. 2013. Disponível em: <https://www.irib.org.br/publicacoes/RDI75/pdf.pdf>. Acesso em: 30 jun. 2023.

BARROS, Lucivaldo; PONTES JR., Felício. As gerações futuras como sujeito de direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado: o acesso à informação como base para uma consciência intergeracional. **In: Revista do Tribunal Regional Federal da 1ª Região**, Brasília, vol. 30, n. 3/4, p. 23-32, mar./abr. 2018.

BENDLIN, Samara Loss; GARCIA, Denise Schmitt Siqueira. Dimensão social do princípio da sustentabilidade frente ao artigo 6º da constituição da república federativa do Brasil de 1988. **In: Revista Eletrônica Direito e Política**, Itajaí, vol. 6, n. 2, 2º quadrimestre de 2011. Disponível em: https://scholar.google.com.br/citations?view_op=view_citation&hl=pt-BR&user=r96nhLgAAAAJ&citation_for_view=r96nhLgAAAAJ:LkGwnXOMwfcC. Acesso em: 7 nov. 2022.

BENJAMIN, Antonio Herman. Princípio da proibição do retrocesso ambiental. **In: Colóquio sobre o princípio da proibição do retrocesso ambiental**, p. 55-72, 2012. Disponível em: <https://www.mpma.mp.br/arquivos/CAUMA/Proibicao%20de%20Retrocesso.pdf#page=52>. Acesso em: 22 ago. 2023.

BENJAMIN, Antônio Herman. Constitucionalização do ambiente e ecologização da Constituição brasileira. **In: CANOTILHO, José Joaquim Gomes; LEITE, José Rubens Morato (Orgs.). Direito constitucional ambiental brasileiro**. São Paulo: Editora Saraiva, 2015.

BORTOLON, Brenda; MENDES, Marisa Schmitt Siqueira. A importância da educação ambiental para o alcance da sustentabilidade. **In: Revista Eletrônica de Iniciação Científica**. Itajaí, vol. 5, n. 1, p. 118-136, 2014. Disponível em: <https://ava.unifaveni.com.br/wp-content/uploads/2017/09/ARTIGO-COMPLEMENTAR-I.pdf>. Acesso em: 01 out. 2023.

BRASIL. **Decreto-lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942**. Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del4657compilado.htm. Acesso em: 18 jun. 2023.

BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994.** Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/1994/lei-8935-18-novembro-1994-349616-normaatualizada-pl.pdf>. Acesso em: 6 jun. 2023.

BRASIL. **Lei nº 9.987, de 07 de dezembro de 1999.** Altera a legislação tributária federal. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9887.htm#:~:text=LEI%20No%209.887%2C%20DE,Altera%20a%20Legisla%C3%A7%C3%A3o%20Tribut%C3%A1ria%20Federal.&text=.%22%20\(NR\)-,Art.,e%20111o%20da%20Rep%C3%BAblica](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9887.htm#:~:text=LEI%20No%209.887%2C%20DE,Altera%20a%20Legisla%C3%A7%C3%A3o%20Tribut%C3%A1ria%20Federal.&text=.%22%20(NR)-,Art.,e%20111o%20da%20Rep%C3%BAblica). Acesso em: 6 jun. 2023.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **RE 477.554 AgR.** Relator: Min. Celso de Mello, julgamento em: 16 ago. 2011. Disponível em: <https://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=626719>. Acesso em: 08 jun. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 1.653.169–RJ.** Relatora: Min. Regina Helena Costa, julgamento em: 19 nov. 2019. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1822311&num_registro=201600774192&data=20191211&formato=PDF. Acesso em: 18 jun. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Resp. 1.366.331/RS.** Relator: Min. Humberto Martins, julgamento em: 16 dez. 2014. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201201255122&dt_publicacao=19/12/2014. Acesso em: 19 jun. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp 1857098/MS.** Relator: Min. OG Fernandes, julgamento em: 11 mai. 2022. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202000064028&dt_publicacao=24/05/2022. Acesso em: 22 mai. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **MS 16074/DF.** Relator: Min. Arnaldo Esteves Lima, julgamento em: 09 nov. 2011. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201100123180

&dt_publicacao=21/06/2012. Acesso em: 12 jun. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp 848070/GO**. Relator: Min. Luiz Fux, julgamento em: 03 mar. 2009. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=200601084631&dt_publicacao=25/03/2009. Acesso em: 17 jun. 2023.

BRASIL. Tribunal de Justiça de Santa Catarina. **Código de Normas**: Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina. 2013. Disponível em: <https://www.tjsc.jus.br/documents/728949/1312406/C%C3%B3digo+de+Normas+CGJ/9fd74fde-d228-4b19-9608-5655126ef4fa>. Acesso em: 10 out. 2023.

BUSETTI, Caroline. O princípio da vedação do retrocesso e o direito fundamental ao ambiente ecologicamente equilibrado. *In: Revista de Direito Brasileira*, ano 03, vol. 04, jan./abr. 2013. Disponível em: <https://www.indexlaw.org/index.php/rdb/article/view/2642/2536>. Acesso em: 25 set. 2023.

CAFFERATTA, Néstor. **Princípios de Derecho Ambiental**. 2015. Disponível em: https://biblioteca.cejamericas.org/bitstream/handle/2015/3119/LOS_PRINCIPIOS_DE_L_DERECHO_AMBIENTAL.pdf. Acesso em: 27 jun. 2023.

CANOTILHO, J. J. Gomes; CORREIA, Marcus Orione Gonçalves; CORREIA, Érica Paula Barcha. **Direitos fundamentais sociais**. São Paulo: Editora Saraiva, 2015.

CARDOSO JUNIOR, José Celso. **Planejamento governamental e gestão pública no brasil**: elementos para ressignificar o debate e capacitar o estado. 2011. Disponível em: https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/1446/1/TD_1584.pdf. Acesso em: 25 ago. 2023.

CARLIN, Volnei Ivo. **Manual de direito administrativo**: doutrina e jurisprudência. 4. ed., Florianópolis: Conceito Editorial, 2007.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos comentada**. 15. ed., São Paulo: Saraiva, 2003.

CHAVEZ, Francisco Diones Paiva; ALBUQUERQUE, Ítalo Patrick Patrick Rodrigues. Conceitos sobre a administração pública e suas contribuições para a sociedade. **In: CAD**, vol. 13, n. 1, jan./jul. 2019. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/index.php/caadm/article/view/43713/29716>. Acesso em: 02 out. 2023.

CORAL, Eliza; ROSSETTO, Carlos Ricardo; SELIG, Paulo Maurício. **Sustentabilidade Corporativa e os Modelos de Planejamento Estratégico: Uma equação Não Resolvida**. 2014. Disponível em: https://www.researchgate.net/profile/Carlos-Rossetto/publication/237587087_SUSTENTABILIDADE_CORPORATIVA_E_OS_MODELOS_DE_PLANEJAMENTO ESTRATEGICO UMA EQUACAO_NAO_RESOLVIDA/links/5432790d0cf22395f29c11ff/SUSTENTABILIDADE-CORPORATIVA-E-OS-MODELOS-DE-PLANEJAMENTO-ESTRATEGICO-UMA-EQUACAO-NAO-RESOLVIDA.pdf. Acesso em: 01 out. 2023.

CRUZ, Paulo Márcio; DANIELI, Adilor; GARCIA; Denise Schmitt Siqueira; GIMENEZ, Andrés Molina. **A Sustentabilidade dos recursos hídricos no Brasil e na Espanha**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2020.

CRUZ, Paulo Márcio; REAL FERRER, Gabriel. Direito, Sustentabilidade e a Premissa Tecnológica como Ampliação de seus Fundamentos. **In: Sequência Estudos Jurídicos e Políticos**, vol. 36, n. 71, 2015. Disponível em: <https://periodicos.ufsc.br/index.php/sequencia/article/view/2177-7055.2015v36n71p239>. Acesso em: 17 jun. 2023.

DALLARI, Dalmo de Abreu. **Elementos da Teoria Geral do Estado**. 20. ed., São Paulo: Editora Saraiva, 1998.

DANTAS, Marcelo Buzaglo. **Direito ambiental de conflitos: O direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e os casos de colisão com outros direitos fundamentais**. 2. ed., Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2017.

DERANI, Cristiane. **Direito ambiental econômico**. 3. ed., São Paulo: Saraiva, 2018.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de Registros de Imóveis**. 11. ed., São Paulo: Saraiva, 2014.

ESPANHA. **Constitución Española**. 27 de diciembre de 1978. Disponível em: <https://www.boe.es/legislacion/documentos/ConstitucionCASTELLANO.pdf>. Acesso em: 27 jun. 2023.

ESPANHA. **Ley 7/2022, de 8 de abril**, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A->

2022-5809. Acesso em: 01 out. 2023.

ESPAÑA. **Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.** 1946. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1946-2453>. Acesso em: 30 mai. 2023.

ESPÍNDOLA, Ruy Samuel. **Conceito de princípios constitucionais:** elementos teóricos para uma formulação dogmática constitucionalmente adequada. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1998.

FACHIN, Luiz Edson. **A função social da posse e a propriedade contemporânea:** uma perspectiva da usucapião imobiliária rural. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris, 1988.

FERNÁNDEZ BITTERLICH, Pedro. **Manual de derecho ambiental chileno.** 2. ed., Santiago: Editorial Jurídica de Chile, 2004.

FIORILLO, Celso. **Curso de direito ambiental brasileiro.** 21. ed., São Paulo: Editora Saraiva, 2021.

FREIRE, Gilberto. **Casa Grande e Senzala:** formação da família brasileira sob regime de economia patriarcal. Vol. 2. Rio de Janeiro: José Olímpio Editora, 1943.

FREITAS, Juarez. Sustentabilidade: novo prisma hermenêutico. **In: Novos Estudos Jurídicos**, vol. 23, n. 3, p. 940-963, 2018. Disponível em: <https://periodicos.univali.br/index.php/nej/article/view/13749>. Acesso em: 02 ago. 2022.

FREITAS, Juarez. **Sustentabilidade:** direito ao futuro. 4. ed., Belo Horizonte: Fórum, 2019.

FRITJOF Capra aponta Brasil como possível líder para um futuro sustentável. **In: Instituto Humanistas Unisinos**, 2013. Disponível em: <https://www.ihu.unisinos.br/noticias/522617-fritjof-capra-aponta-brasil-como-possivel-lider-para-um-futuro-sustentavel>. Acesso em 03 nov. 2022.

GARCIA, Denise Schmitt Siqueira. Dimensão econômica da sustentabilidade: uma análise com base na economia verde e a teoria do decrescimento. **In: Veredas do Direito**, vol. 13, n. 25, p. 133-153, 2016. Disponível em: <https://core.ac.uk/download/pdf/276540081.pdf>. Acesso em: 01 out. 2023.

GARCIA GARCIA, José Manuel. **Derecho inmobiliário registral o hipotecario**. Tomo 1. Madrid: Civitas, 1993.

GARCIA, Maria da Glória Ferreira Pinto Dias. **O lugar do direito na proteção do ambiente**. Coimbra: Almedina, 2007.

GARCÍA-MORENO RODRÍGUEZ, Fernando. El derecho de acceso a la información en materia medioambiental como técnica de protección integral del medio ambiente: aspectos más reseñables de su aplicación y potencialidades futuras a desarrollar. **In: Revista Internacional de Direito Ambiental**, Caxias do Sul, vol. 3, n. 8, p. 133-166, maio/ago. 2014.

GENTIL, Alberto (Coord.). **Registros Públicos**. 2. ed., São Paulo: Grupo GEN, 2022.

GENTIL, Alberto (Coord.). **Registros Públicos**. 3. ed., São Paulo: Grupo GEN, 2023.

GOMES, Carla Amado; LANCEIRO, Rui Tavares. O acesso à informação ambiental no direito internacional e no direito da União Europeia. **In: Revista Argumentum**, Marília/SP, vol. 19, n. 2, p. 583-613, mai./ago. 2018.

GOROSITO, Ricardo. Los principios del Derecho ambiental. **In: Revista de Derecho**, n. 16, p. 101-136, 2017. Disponível em: <https://revistas.ucu.edu.uy/index.php/revistadederecho/article/view/1471>. Acesso em: 26 jun. 2023.

GUERRA, Antonio Fernando Silveira; ZEN, Carolini; FIGUEIREDO, Mara Lúcia; SOUZA, Débora Ferreira de; CARLETTO, Denise Lemke; SILVA, Marcia Pereira da; CENI, Juliana Caroline. A temática ambiental e a sustentabilidade nos cursos de graduação da UNIVALI: caminhos para a ambientalização curricular na universidade. **In: REMEA - Revista Eletrônica do Mestrado em Educação Ambiental**, p. 121-134, 2014. Disponível em: <https://periodicos.furg.br/remea/article/view/4435>. Acesso em: 01 out. 2023.

GUICHOT REINA, Emilio. **Transparencia y acceso a la información pública en España: análisis y propuestas legislativas**. 2011. Disponível em:

<https://fundacionalalternativas.org/wp-content/uploads/2022/07/a1d04f2c5f4e94e441966c1b79f39fa3.pdf>. Acesso em: 20 out. 2023.

HÄBERLE, Peter. **Libertad, igualdad, fraternidad**: 1789 como historia, actualidad e futuro del Estado constitucional. Madrid: Editorial Trotta, 1998.

HERNÁNDEZ G., José Ignacio. El concepto de administración pública desde la buena gobernanza y el derecho administrativo global: Su impacto en los sistemas de derecho administrativo de la América española. **In: Anuario da Facultade de Dereito da Universidade da Coruña**, 2012, Disponível em: <https://ruc.udc.es/dspace/handle/2183/12007>. Acesso em: 25 set. 2023.

HIERRO, Liborio L. **Justicia, Igualdad y Eficiencia**. [s.d.]. Disponível em: https://afduam.es/wp-content/uploads/pdf/2/hierro_liborio.pdf. Acesso em: 25 ago. 2023.

IAQUINTO, Beatriz Oliveira. A sustentabilidade e suas dimensões. **In: Revista da ESMESC**, vol. 25, n. 31, p. 157–178, 2018. Disponível em: <https://revista.esmesc.org.br/re/article/view/187>. Acesso em: 01 out. 2023.

JACOBSEN, Gilson. Meio ambiente e omissão do Estado à luz da Constituição. **In: VAZ, Paulo Afonso Brum. SCHAFER, Jairo (Orgs.). Curso modular de Direito Constitucional**. Florianópolis: Conceito, 2008.

JACOMINO, Sérgio. **Registro e cadastro**: Uma interconexão necessária. [s.d.]. Disponível em: http://spcm.com.br/dmkt/catanduva/Registro-e-cadastro-Interconexao-necessaria_Sergio-Jacomino.pdf. Acesso em: 09 out. 2023.

JARDIM, Mônica Vanderleia Alves de Sousa. **Efeitos Substantivos do Registro Predial**: Terceiros para Efeitos de Registro. 1. ed., Coimbra: Almedina, 2015.

JIMÉNEZ-FONTANA, Rocío; GARCÍA-GONZÁLEZ, R. Esther; AZCÁRATE, Pilar; NAVARRETE, Antonio. Dimensión ética de la sostenibilidad curricular en el sistema de evaluación de las aulas universitarias. El caso de la enseñanza aprendizaje de las Ciencias. **In: Revista Eureka sobre Enseñanza y Divulgación de las Ciencias**, vol. 12, n. 3, p. 536-549, 2015. Disponível em: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=92041414010>. Acesso em: 09 out. 2023.

KAMMERBAUER, Johann. Las dimensiones de la sostenibilidad: Fundamentos ecológicos, modelos paradigmáticos y senderos. **In: INCI**, Caracas, vol. 26, n. 8, p. 353-359, agosto 2001. Disponível em:

http://ve.scielo.org/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0378-18442001000800006&lng=es&nrm=iso. Acesso em: 28 set. 2023.

KRELL, Andreas Joachim. **Discrecionalidade administrativa e conceitos legais indeterminados**: limites do controle judicial no âmbito dos interesses difusos. 2. ed., rev., atual. e ampl., Porto Alegre: Livraria do advogado editora, 2013.

LACRUZ BERDEJO, José Luís; SANCHO REBULLIDA, Francisco de Assis. **Derecho Inmobiliario Registral**. 2. ed., Madrid: Bosch, 1984.

LAGO, Ivan Jacopetti do. **História do Registro de Imóveis**. Vol. I. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020.

LANIUS, Danielle Cristina; GICO JUNIOR, Ivo Teixeira; STRAIOTTO, Raquel Maia. O princípio da eficiência na jurisprudência do STF. **In: Revista de Direito Administrativo**, vol. 277, n. 2, p. 107–148, 2018. Disponível em: <https://hml-bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/rda/article/view/76706>. Acesso em: 25 ago. 2023.

LATOUCHE, Serge. **Hecho para tirar**: La irracionalidad de la obsolescencia programada. Tradução de Roda Bertran Alcázar. Barcelona: Ediciones Octaedro, 2014.

LEAL, Rogério Gesta. Imbricações necessárias entre moralidade administrativa e probidade administrativa. **In: Revista Novos Estudos Jurídicos**, Itajaí (SC), vol. 19, n. 2, p. 348–376, 2014. Disponível em: <https://periodicos.univali.br/index.php/nej/article/view/6011>. Acesso em: 09 out. 2023.

LEAL, Roger Stiefelmann. A propriedade como direito fundamental: Breves notas introdutórias. **In: Revista de Informação Legislativa**, Brasília, ano 49, n. 194, abr./jun. 2012. Disponível em: https://www12.senado.leg.br/ril/edicoes/49/194/ril_v49_n194_p53.pdf. Acesso em: 09 out. 2023.

LEITE, Eduardo de oliveira. **A monografia jurídica**. 5. ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001.

LINCZUK, Luciane Mialik Wagnitz Linczuk; OLIVEIRA, Antonio Gonçalves. A governança como instrumento para a sustentabilidade da (res)pública: da aplicação no mundo corporativo à Administração Pública. **In: Revista Mineira de**

Contabilidade, vol. 4, n. 48, p. 25–30, 2016. Disponível em: <https://crcmg.emnuvens.com.br/rmc/article/view/247>. Acesso em: 18 jun. 2023.

LITZNER ORDÓÑEZ, Lorena Ivonne; RIEß, Werner. La Educación para el Desarrollo Sostenible en la universidad boliviana: Percepciones del profesorado. *In: Teoría De La Educación - Revista Interuniversitaria*, vol. 31, n. 1, p. 149-173. Disponível em: <https://revistas.usal.es/tres/index.php/1130-3743/article/view/teri.19037>. Acesso em: 28 nov. 2023.

LOCKE, John. **Segundo tratado sobre o governo civil**. São Paulo: IBRASA, 1963.

LÓPEZ, Iván; ARRIAGA, Alicia; PARDO BUENDÍA, Mercedes. La dimensión social del concepto de desarrollo sostenible: ¿La eterna olvidada? *In: Revista Española de Sociología*, 2018. Disponível em: https://e-archivo.uc3m.es/bitstream/handle/10016/34287/dimension_RES_2018.pdf?sequence=1&isAllowed=y. Acesso em: 28 set. 2023.

LÓPEZ, María Asunción Torres; GARCIA, Estanislao Arana. **Derecho Ambiental**. Madrid: Tecnos, 2012.

LÓPEZ, Nuria Rueda. La eficiencia y su importancia en el sector público. *In: EXtoikos*, n. 1, p. 38-47, 2011. Disponível em: <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/4017945.pdf>. Acesso em: 22 out. 2023.

LÓPEZ RICALDE, Carlos David; SALVADOR LÓPEZ-HERNÁNDEZ, Eduardo; ANCONA PENICHE, Ignacio. Desarrollo sustentable o sostenible: una definición conceptual. *In: Horizonte sanitario*, vol. 4, n. 2, 2005. Disponível em: <https://www.redalyc.org/pdf/4578/457845044002.pdf>. Acesso em: 21 out. 2023.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. 9. ed., rev., atual. e ampl., Salvador: Juspodivm, 2018.

LOZANO CUTANDA, Blanca; ALLI TURRILLAS, Juan-Cruz. **Administración y legislación ambiental**. 7. ed., Madrid: Editorial Dykynson, 2013.

MAGARIÑOS DE MELLO, Mateo J. **Medio Ambiente y Sociedad**. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria, 2005.

MALGESINI, Graciela; CANDALIJA, Jonás. **Dossier pobreza de EAPN España**. 2014. Disponível em: https://xarxanet.org/sites/default/files/eapn_dossier_pobreza.pdf. Acesso em: 09 out. 2023.

MÁÑEZ, José Luis Salazar. Meio ambiente e Registro de Imóveis, uma interação mútua: o direito de acesso à informação ambiental e em apoio à sustentabilidade. *In: JACOMINO, Sérgio; MELO, Marcelo Augusto Santana; CRIADO, Francisco de Asís Palacios (Coords.). Registro de Imóveis e meio ambiente*. São Paulo: Saraiva, 2010.

MANGANARO, Francesco. **L'evoluzione del principio di trasparenza amministrativa.** [s.d.]. Disponível em: https://www.astrid-online.it/static/upload/protected/del-/del-principio-di-trasparenza-amministrativa_pross_pubb_nov09.pdf. Acesso em: 02 jul. 2023.

MARTINS, Ives Gandra da Silva. Pena de Morte para o nascituro. 19 set. 1997. Disponível em: <https://www.portaldafamilia.org/artigos/artigo225.shtml#:~:text=Ives%20Gandra%20da%20Silva%20Martins&text=%C3%89%20ser%20humano%20desde%20a,a%20vive%20no%20ventre%20materno>. Acesso: 18 jun. 2023.

MARTINS NETO, João dos Passos; THOMASELLI, Bárbara Lebarbenchon Moura Thomaselli. Do Estado de Direito ao Estado de Justiça. **Seqüência Estudos Jurídicos e Políticos**, [S. l.], v. 34, n. 67, p. 309–334, 2013. DOI: 10.5007/2177-7055.2013v34n67p309. Disponível em: <https://periodicos.ufsc.br/index.php/sequencia/article/view/2177-7055.2013v34n67p309>. Acesso em: 20 nov. 2023.

MATTEI, Ugo. Desenvolvimentos institucionais do direito de propriedade. **In: Revista Trimestral de Direito Civil**, vol. 6, p. 99-126, 2001.

MAYERLE, Danil. **A sustentabilidade como dimensão jurídico material para a recuperação judicial da empresa.** 2018. 249 fls. Tese (Doutorado em Ciência Jurídica) – Universidade do Vale do Itajaí – Univali, Itajaí, 2018. Disponível em: <https://www.univali.br/Lists/TrabalhosDoutorado/Attachments/219/Tese%20-%20Daniel%20Mayerle.pdf>. Acesso em: 07 nov. 2022.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Discricionariedade e controle jurisdicional.** 2. ed., São Paulo: Malheiros, 2007.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. A publicidade da reserva florestal legal. **In: Rev. de Direito Imobiliário - RDI**, vol. 37, n. 77, jul./dez. 2014. Disponível em: <https://www.irib.org.br/publicacoes/rdi77/pdf.pdf>. Acesso em: 22 out. 2023.

MÉNDEZ GONZÁLEZ, Fernando Pedro. **Fundamentación Económica del Derecho de Propiedad Privada e Ingeniería Jurídica del Intercambio Personal.** 1. ed., Cizur Menor: Aranzadi, 2011.

MERÊA, Paulo. **Estudos de Direito Hispânico Medieval**. Tomo II, Coimbra: Universidade de Coimbra, 1953.

MICHAEL, Lothar; MORLOK, Martin. **Direitos fundamentais**. Tradução de Francisco de Sousa e António Franco. São Paulo: Editora Saraiva, 2016.

MILARÉ, Edis. **Direito do Ambiente**: a gestão ambiental em foco: doutrina, jurisprudência, glossário. 7. ed., rev., atual. e reform., São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011.

MODESTO, Paulo. Função administrativa. *In: Revista do Serviço Público*, vol. 46, n. 2-3, p. 95-119, 2015. Disponível em: <https://revista.enap.gov.br/index.php/RSP/article/view/719>. Acesso em: 02 out. 2023.

MONCADA, Luis Cabral de. A “traditio” e a transferência da propriedade imobiliária no Direito Português *In: Estudos de História do Direito*, vol. I, 1. ed., Coimbra: Universidade de Coimbra, 1948.

MONTERDE GARCÍA, Juan Carlos. **Génesis de la Ley Hipotecaria de 8 de Febrero de 1861**. 1. ed., Madri: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2008.

MONTIBELLER FILHO, Gilberto. **O mito do desenvolvimento sustentável**. 1999. 266 fls. Tese (Doutorado em Ciências Humanas) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 1999. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/81183/137926.pdf?sequence=1>. Acesso em: 09 out. 2023.

MORA, Leonel Vega. Dimensión ambiental, desarrollo sostenible y sostenibilidad ambiental del desarrollo. *In: Eleventh LACCEI Latin American and Caribbean Conference for Engineering and Technology (LACCEI'2013) “Innovation in Engineering, Technology and Education for Competitiveness and Prosperity” August*. 2013. Disponível em: <https://laccei.org/LACCEI2013-Cancun/RefereedPapers/RP256.pdf>. Acesso em: 02 out. 2023.

MORAES, Alexandre de. **Direitos Humanos Fundamentais: Teoria Geral**. 12. ed., São Paulo: Atlas, 2021.

MOREIRA, Egon Bockmann. **Processo administrativo: princípios constitucionais e a Lei no 9.784/1999**. 3. ed., São Paulo: Malheiros, 2007.

MOURÃO, Rodrigo Fagundes. **Critérios hermenêuticos para uma efetiva proteção jurídica ao meio ambiente sob o paradigma da sustentabilidade**. Dissertação (Mestrado em Ciência Jurídica) – Universidade do Vale do Itajaí, Itajaí, 2019. Disponível em: <https://www.univali.br/Lists/TrabalhosMestrado/Attachments/2601/RODRIGO%20FAGUNDES%20MOURÃO.pdf>. Acesso em: 27 jun. 2023.

MOZOS, José Luís de los. **El derecho de propiedad: crisis y retorno a la tradición jurídica**. Madrid: Editoriales de Derecho Reunidas, 1993.

MUKAI, Toshio. **Direito Ambiental Sistematizado**. 10. ed., Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2016.

NERI, Argentino. **Tratado teórico e práctico de derecho notarial**. Vol. 2, Buenos Aires: Editora Depalma, 1969.

NOHARA, Irene Patrícia. **Reforma administrativa e burocracia: impacto da eficiência na configuração do direito administrativo brasileiro**. São Paulo: Grupo GEN, 2012.

OLIVEIRA, Marcelo Salaroli de. **Institucionalização da publicidade registral imobiliária no ordenamento jurídico brasileiro**. 2006. 215 fls. Dissertação (Mestrado em Direito) – Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”, Franca, 2006. Disponível em: <https://repositorio.unesp.br/server/api/core/bitstreams/81fb3444-fa3e-4f60-aa8d-72f7a426d59e/content>. Acesso em: 29 mai. 2023.

OLIVEIRA, Marcelo Salaroli de. **Publicidade registral imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 2010.

ONU – Organização das Nações Unidas. **Declaração do Rio sobre meio ambiente**

e desenvolvimento. 1992. Disponível em: https://cetesb.sp.gov.br/proclima/wp-content/uploads/sites/36/2013/12/declaracao_rio_ma.pdf. Acesso em: 25 mai. 2023.

ONU – Organização das Nações Unidas. **Acordo Regional sobre Acesso à Informação, Participação Pública e Acesso à Justiça em Assuntos Ambientais na América Latina e no Caribe.** 2018. Disponível em: <https://www.cepal.org/pt-br/publicaciones/43611-acordo-regional-acesso-informacao-participacao-publica-acesso-justica-assuntos>. Acesso em: 25 mai. 2023.

ORTEGA ÁLVAREZ, Luis Inacio; ALONSO GARCÍA, María Consuelo; VICENTE MARTÍNEZ, Rosário de (Coords.). **Tratado de Derecho Ambiental.** Valencia: Tirant lo Blanch, 2013.

PACHECO, Maria Aparecida Bianchin. **O novo Código Florestal e o Registro de Imóveis.** [s.d.]. Disponível em: http://www.cartoriorgipoxoreu.com.br/novo/wp-content/uploads/2016/11/00116_00118_00001.pdf. Acesso em: 22 out. 2023.

PASOLD, Cesar Luiz. **Metodologia da pesquisa jurídica: teoria e prática.** 14. ed., rev., atual. e ampl., Florianópolis: Emais, 2018.

PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida; ALMADA, Ana Paula P. L.; GIGLIOTTI, Andrea; MRÓZ, Daniela; RIBEIRO, Izolda Andrea; MODANEZE, Jussara; BOSELLI, Karine; CAMARGO NETO, Mário (Coords.). **Registros Públicos.** São Paulo: Grupo GEN, 2023.

PEREDA PÉREZ, Francisco Javier; LÓPEZ-GUZMÁN GUZMÁN, Tomás; SANTA CRUZ, Francisco González. Las habilidades directivas como ventaja competitiva: El caso del sector público de la provincia de Córdoba (España). *In: Intangible capital*, vol. 10, n. 3, p. 528-561, 2014. Disponível em: <https://www.redalyc.org/pdf/549/54932488003.pdf>. Acesso em: 22 out. 2023.

PEREZ, Juan José. Dimensión ética del desarrollo sostenible de la agricultura. *In: Revista de Ciencias Sociales*, Marcaibo, vol. 11, n. 2, p. 246-255, mayo 2005. Disponível em: http://ve.scielo.org/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1315-95182005000200004&lng=es&nrm=iso. Acesso em: 01 out. 2023.

PÉREZ YAULI, Vicente Leonardo; TAMAYO VIERA, Jorge Oswaldo. Derecho a la buena administración pública, referente de eficacia y eficiencia en la actividad administrativa. *In: Revista Eruditus*, vol. 3, n. 3, p. 43–60, 2022. Disponível em: <https://revista.uisrael.edu.ec/index.php/re/article/view/716>. Acesso em: 23 set. 2023.

PIETRO, Maria Sylvia Zanella Di. **Direito Administrativo.** São Paulo: Grupo GEN, 2023.

PITSICA, Helena Nastassya Paschoal. **Propriedade e função social:** desapropriação por interesse social. 2015. 237 fls. Tese (Doutorado em Ciência Jurídica) – Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI, Itajaí, 2015. Disponível em: <https://www.univali.br/Lists/TrabalhosDoutorado/Attachments/128/Tese%20Doutorado%20Helena%20Nastassya%20Paschoal%20Pitsica.pdf>. Acesso em: 25 abr. 2023.

POUSADA, Estevam Lo Ré. **Preservação da Tradição Jurídica Luso-Brasileira:** Teixeira de Freitas e a Introdução à Consolidação das Leis Civis. 2006. 263 fls. Dissertação (Mestrado em Direito Civil) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-31102006-172941/publico/preservacao.pdf>. Acesso em: 30 mai. 2023.

PUGLIATTI, Salvatore. **La Trascrizione**. Vol. I, Milão: Ed. Giuffrè, 1957.

RAMÓN, Fernando López. **El medio ambiente en la Constitución Española**. 2015. Disponível em: https://www.mapa.gob.es/ministerio/pags/Biblioteca/Revistas/pdf_AM%2FPDF_AM_Ambienta_2015_113_84_91.pdf. Acesso em: 01 out. 2023.

REAL FERRER, Gabriel. El principio de no regresión ambiental a la luz del paradigma de la Sostenibilidad. **In:** PEÑA CHACON, Mario (ed.). **El Principio de no Regresión Ambiental en Iberoamérica**. Suíça: UICN, 2015. Disponível em: <https://portals.iucn.org/library/sites/library/files/documents/EPLP-084.pdf>. Acesso em: 02 ago. 2022.

REAL FERRER, Gabriel. Sostenibilidad, transnacionalidad y trasformaciones del Derecho. **In: Revista de Derecho Ambiental**, Buenos Aires, n. 32, p. 65-82, oct./dic. 2012. Disponível em: https://www.academia.edu/10086250/Sostenibilidad_Transnacionalidad_y_transformaciones_del_Derecho. Acesso em: 02 ago. 2022.

RIPALDA YÁNEZ, Juan Félix. El Gobierno electrónico como estrategia para lograr eficiencia en la gestión pública. **In: Dilemas Contemporáneos:** Educación, Política y Valores, 2019. Disponível em: <https://dilemascontemporaneoseducacionpoliticayvalores.com/index.php/dilemas/article/view/1216/214>. Acesso em: 22 out. 2021.

ROCA-SASTRE, Ramón Maria. **Derecho Hipotecario**. Vol. I, 6. ed., Barcelona: Bosch, 1968.

RODRIGUES, José Gaspar. Publicidade, transparência e abertura na administração pública. **In: Revista de Direito Administrativo**, vol. 266, p. 89–123, 2014. Disponível em: <https://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/rda/article/view/32142>. Acesso em: 02 jul. 2023.

RODRÍGUEZ, Andrés Betancor. **Derecho ambiental**. Madrid: Editora LA LEY, 2014.

SALERNO ANTELO, Lucas Ezequiel. **La mejora de la eficiencia y la eficacia en la administración de justicia a través del uso de la IA en España**. 2022. Disponível em: <https://ruc.udc.es/dspace/handle/2183/33231>. Acesso em: 22 ago. 2023.

SAMPAIO, José Adércio Leite; WOLD, Chris; NARDY, Afrânio José Fonseca. **Princípios de direito ambiental: na dimensão internacional e comparada**. Belo Horizonte: Del Rey, 2003. Disponível em: https://books.google.com.br/books?hl=pt-BR&lr=&id=nEp4CYkpaSwC&oi=fnd&pg=PA1&dq=princ%C3%ADpio+prevenção+ambiental&ots=ei1Fg9VR_c&sig=ujCWODGbcAhOXN5qBPg0QpUj5S0#v=onepage&q=princ%C3%ADpio%20da%20prevenção&f=false. Acesso em: 06 dez. 2022.

SÁNCHEZ GALERA, María Dolores. El paradigma de la sostenibilidad: Gobernanza global y el modelo europeo de "desarrollo sostenible". **In: Relaciones Internacionales**, n. 34, 2017. Disponível em: https://e-archivo.uc3m.es/bitstream/handle/10016/26559/paradigma_sanchez_RI_2017.pdf?sequence=1&isAllowed=y. Acesso em: 28 set. 2023.

SANCHIZ, Manuel Boroblo; GARCÍA, Miriam Garcia; RODRÍGUEZ, Francisco Castillo; PÉREZ, Melania Payán. La sostenibilidad como principio rector de la ordenación territorial en Galicia. Las Directrices de ordenación del territorio y el Plan de Ordenación del Litoral. **In: REGAP – Revista galega de administración pública**, vol. 1, n. 44, p. 333-354, 2012. Disponível em: https://scholar.googleusercontent.com/scholar?q=cache:ZVQsSS2WfbMJ:scholar.google.com/+sostenibilidad+principio+rector+&hl=pt-BR&as_sdt=0,5. Acesso em: 28 set. 2023.

SARLET, Ingo Wolfgang; FENSTERSEIFER, Tiago. Estado socioambiental e mínimo existencial (ecológico?); algumas aproximações. **In: SARLET, Ingo Wolfgang (Org.). Estado socioambiental e direitos fundamentais**. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2010.

SARLET, Ingo Wolfgang; FENSTERSEIFER, Tiago. **Governança judicial ecológica e direitos ambientais de participação**. São Paulo: Expressa, 2021.

SARLET, Ingo Wolfgang; FENSTERSEIFER, Tiago. Notas sobre a proibição de retrocesso em matéria (socio) ambiental. **In: Colóquio sobre o princípio da proibição do retrocesso ambiental**, p. 55-72, 2012. Disponível em: <https://www.mpma.mp.br/arquivos/CAUMA/Proibicao%20de%20Retrocesso.pdf#page=52>. Acesso em: 22 ago. 2023.

SILVA, Antonio Fernando Schenkel do Amaral e; DANTAS, Marcelo Buzaglo; PINHEIRO, Sheyla Campos; BODNAR, Zenildo. O registro de imóveis e a informação ambiental. **In: Brazilian Journal of Development**, vol. 7, n. 11, p. 103490–103508, 2021. Disponível em: <https://ojs.brazilianjournals.com.br/ojs/index.php/BRJD/article/view/39228>. Acesso em: 18 jun. 2023.

SILVA, Antonio Fernando Schenkel do Amaral e. **Registro de imóveis e meio ambiente: princípios e interações em prol da sustentabilidade**. 2020. 302 fls. Tese (Doutorado em Ciência Jurídica) – Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI, Itajaí, 2020. Disponível em: <https://www.univali.br/Lists/TrabalhosDoutorado/Attachments/311/ANTONIO%20tese%20doutorado%20com%20p%C3%A1g.%20aprova%C3%A7%C3%A3o.pdf>. Acesso em: 12 jun. 2023.

SILVA, Franciny Beatriz Abreu de Figueiredo e. **Prática de Registro de Imóveis**. 2. ed., Florianópolis: Conceito Editorial, 2010.

SOARES, Josemar Sidnei; CRUZ, Paulo Márcio. Critério ético e sustentabilidade na sociedade pós-moderna: impactos nas dimensões econômicas, transnacionais e jurídicas. **In: Novos Estudos Jurídicos**, Itajaí, vol. 17, n. 3, p. 401–418, 2012. Disponível em: <https://periodicos.univali.br/index.php/nej/article/view/4208>. Acesso em: 1 out. 2023.

SOUZA, Maria Cláudia da Silva Antunes de; ARMADA, Charles Alexandre Souza. Desenvolvimento sustentável e sustentabilidade: evolução epistemológica na necessária diferenciação entre os conceitos. **In: SOUZA, Maria Cláudia da Silva Antunes de; ARMADA, Charles Alexandre Souza (Orgs.). Sustentabilidade: um olhar multidimensional e contemporâneo**. Itajaí: UNIVALI, 2018. Disponível em: <https://www.univali.br/vida-no-campus/editora-univali/e-books/Documents/ecjs/E-book%202018%20SUSTENTABILIDADE%20UM%20OLHAR%20MULTIDIMENSIONAL%20E%20CONTEMPORÂNEO.pdf>. Acesso em: 02 ago. 2022.

STIFELMAN, Anelise Grehs. O registro de imóveis e a tutela do meio ambiente. **In: Revista de Direito Imobiliário**, ano 33, n. 69, p. 337- 350, jul./dez. 2010. Disponível em: <https://irib.org.br/publicacoes/RDI69/pdf.PDF>. Acesso em: 30 jun. 2023.

STIGLITZ, Joseph E; SEN, Amartya; FITOUSSI, Jean-Paul. **Report by the Commission on the Measurement of Economic Performance and Social Progress**. Paris: Commission on the measurement of Economic Performance and

Social Progress, 2009. Disponível em: <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/8131721/8131772/Stiglitz-Sen-Fitoussi-Commission-report.pdf>. Acesso em: 01 nov. 2022.

TABORDA, Maren Guimarães. **O princípio da publicidade a participação na Administração Pública**. 2006. 217 fls. Tese (Doutorado em Direito) – Faculdade de Direito da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2006. Disponível em: <https://www.lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/7472/000545875.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 02 jul. 2023.

TRAJANO, Fábio de Souza; BRANDÃO, Paulo de Tarso. Efetividade dos Direitos Constitucionais: instrumental normativo e processual. *In: Revista Eletrônica Direito e Política*, vol. 4, n. 1, p. 106-123, 2009. Disponível em: <https://periodicos.univali.br/index.php/rdp/article/view/7266/4135>. Acesso em: 02 out. 2023.

UNGER, Roberto Mangabeira. **O Direito na Sociedade Moderna**: contribuição à crítica da teoria social. Tradução de Roberto Raposo. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1979.

UNIÃO EUROPEIA. **Directiva 90/313/CEE do Conselho, de 7 de junho de 1990**. Relativa à liberdade de acesso à informação em matéria de ambiente. Disponível em: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=CELEX%3A31990L0313>. Acesso em: 22 out. 2023.

UNITED NATIONS. Caribbean Court of Justice. **Ensuring environmental access rights in the Caribbean**: analysis of selected case law. Santiago: UN, 2018. Disponível em: https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/43549/4/S1800510_en.pdf. Acesso em: 25 mai. 2023.

VEGA MORA, Leonel. Dimensión ambiental, desarrollo sostenible y sostenibilidad ambiental del desarrollo. *In: Eleventh LACCEI Latin American and Caribbean Conference for Engineering and Technology (LACCEI'2013)*: "Innovation in Engineering, Technology and Education for Competitiveness and Prosperity". 2013. Disponível em: <https://laccei.org/LACCEI2013-Cancun/RefereedPapers/RP256.pdf>. Acesso em: 02 out. 2023.

VIEIRA, Andrea. **A consolidação do princípio da concentração na matrícula imobiliária**. 2017. Disponível em: <https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/a->

consolidacao-do-principio-da-concentracao-na-matricula-imobiliaria. Acesso em: 01 jun. 2023.

WACHELESKI, Marcelo Paulo. Supremacia do interesse público, direitos fundamentais e a proporcionalidade nos atos das Agências Reguladoras. **In: Revista Jurídica da Presidência - Edição Comemorativa 17 anos**, UNC/MAFRA–SC, p. 209-232, [s.d.]. Disponível em: <https://revistajuridica.presidencia.gov.br/index.php/saj/article/view/1455/1177>. Acesso em: 28 set. 2023.

WIENER, Jonathan B. The rhetoric of precaution. **In: WIENER, Jonathan B.; ROGERS, Michel D.; HAMMITT, James K.; SAND, Peter H. (Eds.). The reality of precaution: comparing risk regulation in the United States and Europe**. Washington: PRF Press, 2011.

YAGHSISIAN, Adriana; GARCEZ, Gabriela. Definição de prioridades pela informação: uma análise da importância da informação ambiental no caso "Rhodia". **In: Revista Direito e Liberdade - RDL**, Natal, vol. 21, n. 1, p. 13-37, jan./abr. 2019.