

UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ

DANIELLA MARIA FIGUEIREDO MAGNO

**RESERVA PARTICULAR DO PATRIMÔNIO NATURAL E EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS: UMA ANÁLISE DAS POSSIBILIDADES JURÍDICAS DE
INTERFACE**

CURITIBA

2019

DANIELLA MARIA FIGUEIREDO MAGNO

**RESERVA PARTICULAR DO PATRIMÔNIO NATURAL E EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS: UMA ANÁLISE DAS POSSIBILIDADES JURÍDICAS DE
INTERFACE**

Artigo apresentado como requisito parcial à conclusão do curso de Pós Graduação em Direito Ambiental, Setor de Ciências Agrárias, Universidade Federal do Paraná.

Orientador: Dr. Paulo de Tarso de Lara Pires
Co-orientadora: MS. Jaqueline de Paula Heimann

CURITIBA

2019

Reserva Particular do Patrimônio Natural e empreendimentos imobiliários: uma análise das possibilidades jurídicas de interface

Daniella Maria Figueiredo Magno

RESUMO

Apresenta estudo dos institutos da Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN), seus benefícios e ônus para o proprietário, e dos empreendimentos imobiliários, em especial os loteamentos e condomínios, bem como seus regramentos jurídicos. Realiza, assim, uma interface entre os referidos institutos, abordando aspectos jurídicos (direitos, obrigações, restrições, dentre outros) e os principais questionamentos que envolvem a temática, apresentando respostas concretas aos mesmos, através de consulta a sites e manuais de órgãos ambientais, leis e decretos, doutrina especializada e jurisprudência pátria. Por fim, apresenta o caso concreto da RPPN Rio dos Pilões, em Santa Isabel/SP, a fim de exemplificar a interface realizada, buscando contribuir para o fortalecimento de modelos de empreendimentos preservacionistas.

Palavras-chave: Reserva Particular do Patrimônio Natural. Empreendimentos imobiliários. Interface. Aspectos jurídicos.

1 INTRODUÇÃO

Países de dimensões continentais, como o Brasil, apresentam, constantemente, questões fundiárias e de preservação do meio ambiente, que demandam instrumentos legais próprios.

O Brasil com um total de 850 milhões de hectares possui a maior parte composta de propriedades privadas – em sua maioria, latifúndios – ocupando 44% do país, sendo as terras públicas 36% do território nacional. Mesmo assim, as Unidades de Conservação ambiental compõe apenas 11% do território brasileiro (GEODIREITO, 2019).

Uma série de fatores contribuem para tal resultado, dentre eles: a falta de conhecimento dos proprietários privados em relação às Unidades de Conservação (UC). Muitos ainda acreditam que se tratam de institutos contrários à propriedade privada, que reduzem o conteúdo econômico das mesmas, e, até mesmo, não tem conhecimento dos benefícios que as mesmas podem trazer - em especial a Reserva

Particular do Patrimônio Natural – e das possibilidades de interface com outros institutos, como os empreendimentos imobiliários.

Dentre as categorias de Unidades de Conservação, regidas pelo Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza (SNUC), ou Lei Federal n. 9.985, de 18 de Julho de 2000, destaca-se a Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN), com objetivos próprios e características específicas, podendo ser criada em área exclusivamente privada, gravada com perpetuidade, e objetivo de conservação da diversidade biológica (BRASIL, 2000).

Além de preservar belezas cênicas, a biodiversidade e os recursos naturais, as RPPNs não afetam a titularidade do imóvel, e podem trazer outros benefícios para o titular da propriedade. No entanto, criar e gerir uma UC exige investimentos financeiros contínuos, e nem sempre os incentivos previstos em lei são suficientes. Dentre eles, destacam-se os institutos da compensação ambiental e do pagamento por serviços ambientais.

Por estes motivos, e por ser uma das poucas categorias de UC que não há previsão legal de zona de amortecimento no entorno (BRASIL, 2000), observa-se uma maior disposição à existência de empreendimentos imobiliários adjacentes ao seu perímetro, em especial os condomínios e loteamentos. Entretanto, por ser uma temática relativamente recente e pouco conhecida, uma série de questionamentos circundam os proprietários de glebas, bem como os operadores do direito ambiental, quanto às possibilidades jurídicas de interface entre as RPPNs e os empreendimentos imobiliários.

Neste sentido, o presente trabalho busca desmistificar tais questões, apresentando respostas concretas, e tratando dos mais relevantes aspectos jurídicos que envolvem a interface entre estes institutos (direitos, obrigações, restrições, dentre outros), através de consulta a sites e manuais de órgãos ambientais, bem como a leis e decretos federais, doutrina especializada e jurisprudência pátria.

Por fim, será apresentado o caso concreto da RPPN Rio dos Pilões, em Santa Isabel/SP, a fim de exemplificar a interface proposta, buscando contribuir para a expansão da criação das RPPNs por parte dos proprietários particulares de terras e o fortalecimento de modelos de empreendimentos preservacionistas.

2 METODOLOGIA

O presente trabalho realizou-se, primeiramente, com o levantamento das informações sobre os institutos da RPPN e empreendimentos imobiliários, e, posteriormente, a análise das possibilidades de interface entre ambos os institutos.

Neste levantamento inicial foram feitas pesquisas em livros, sites, artigos, legislação, publicações de órgãos ambientais relacionados à temática, bem como através de consulta oral à servidores de órgãos ambientais e administradores de RPPNs.

Através dos levantamentos de informações realizados em livros e artigos (doutrina especializada), e, juntamente, com a legislação brasileira, foi possível analisar e formular os conceitos jurídicos necessários para a interface proposta. Também, foi feito um levantamento de informações junto à órgãos ambientais, através de publicações, manuais e sites, bem como através de consulta oral à servidores do ICMBIO – Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade. Por fim, foram recolhidas informações a respeito da Reserva Ibirapitanga e da RPPN Rio dos Pilões, através de consulta ao site da reserva, bem como consulta oral a administradores da mesma, a fim de demonstrar um caso concreto da interface proposta.

Por fim, foi realizada a análise das informações relevantes levantadas, e dos conceitos jurídicos formulados ao longo do trabalho, a fim de demonstrar as possibilidades de interface entre os institutos da RPPN e dos empreendimentos imobiliários, bem como as questões jurídicas que envolvem tal interface (direitos, obrigações, restrições, dentre outros).

3 RESULTADOS

3.1 UNIDADES DE CONSERVAÇÃO

O Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC) foi criado pela Lei Federal n. 9.985, de 18 de Julho de 2000, que dispõe sobre normas de criação, implantação e gestão das unidades de conservação, tendo sido regulamentado pelo Decreto Federal n. 4.340, de 22 de Agosto de 2002.

As UCs integrantes do SNUC dividem-se em dois grupos com características específicas, as Unidades de Proteção Integral, cujo objetivo é o de preservar a

natureza, daí porque essas unidades são consideradas mais rigorosas, e as Unidades de Uso Sustentável, cujo objetivo é o de compatibilizar a conservação da natureza com o uso sustentável de parcela dos seus recursos naturais (BRASIL, 2000).

As categorias de Unidades de Proteção Integral são: 1) Estação Ecológica; 2) Reserva Biológica; 3) Parque Nacional; 4) Monumento Natural e 5) Refúgio da Vida Silvestre. Já as categorias de Unidades de Uso Sustentável são: 1) Área de Proteção Ambiental; 2) Área de Relevante Interesse Ecológico; 3) Floresta Nacional; 4) Reserva Extrativista; 5) Reserva de Fauna; 6) Reserva de Desenvolvimento Sustentável e 7) Reserva Particular do Patrimônio Natural (BRASIL, 2000)

Os estados brasileiros vem desenvolvendo suas próprias legislações para tratar do assunto, assim como alguns municípios. Em geral, diga-se de passagem, estabeleceram seus sistemas à luz dos regramentos do SNUC, para dar uniformidade ao sistema adotado no país, instituindo praticamente os mesmos grupos e categorias de UCs. Entretanto, importa esclarecer que este estudo terá como parâmetro a legislação federal.

3.1.1 RESERVA PARTICULAR DO PATRIMÔNIO NATURAL (RPPN)

A RPPN é uma área privada, gravada com perpetuidade, com o objetivo de conservar a diversidade biológica. O gravame constará de termo de compromisso assinado perante o órgão ambiental, sendo permitidas a visitação com objetivos turísticos, recreativos e educacionais, bem como a pesquisa científica - cabendo ao proprietário estabelecer as condições para que as atividades sejam desenvolvidas. O Termo de Compromisso firmado deverá ser averbado à margem da inscrição no Registro Público de Imóveis, e não impede nenhum tipo de alienação (BRASIL, 2000).

Depois de averbada, a RPPN só poderá ser extinta ou ter seus limites recuados, mediante lei específica. E a ampliação dos limites de uma UC, sem modificação dos seus limites originais, exceto pelo acréscimo proposto, pode ser feita por instrumento normativo do mesmo nível hierárquico do que criou a UC, desde que obedecidos os procedimentos de consulta estabelecidos no SNUC (BRASIL, 2000).

Não há previsão legal de zona de amortecimento no entorno da RPPN (BRASIL, 2000), não havendo, a princípio, impedimento à existência de empreendimentos imobiliários adjacentes ao seu perímetro. Quanto à legislação federal específica sobre RPPN, pode-se citar o Decreto Federal n. 5.746, de 5 de Abril de 2006, bem como a Instrução Normativa n. 7/2009 do ICMBIO, que regulamenta os procedimentos para a criação da RPPN pelo ICMBIO.

Embora a RPPN seja UC do tipo Uso Sustentável, tem em sua essência a natureza de UC do tipo Proteção Integral, de modo que só serão permitidos usos indiretos dos recursos naturais, em virtude de seu objetivo de conservação da biodiversidade da área:

A Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN) é a única unidade de conservação de uso sustentável que só permite o uso indireto dos recursos naturais. Desta forma, observa-se que, na prática, ela funciona como unidade de conservação de proteção integral, considerando que só são permitidas atividades de pesquisa e ecoturismo. (MMA, 2010).

Em razão disso, a possibilidade da construção de moradias e estruturas dentro da RPPN, segundo o ICMBIO, só existirá para aquelas construções necessárias e indispensáveis ao manejo e à gestão da RPPN, as quais têm que estar previstas no plano de manejo (ICMBIO, 2012). Logo, não se vislumbra a possibilidade de construções de empreendimentos imobiliários dentro do perímetro da RPPN. Entretanto, é possível encontrar casos de RPPNs próximas ou até mesmo dentro de condomínios ou loteamentos, a exemplo dos casos da RPPN Rio dos Pilões, no Município de Santa Isabel-SP, e da RPPN Botujuru, na Serra do Itapety-SP (ICMBIO, 2019).

Quanto à titularidade da RPPN, o art. 3º, do Decreto Federal n. 5.746/2006 que trata das RPPNs federais, pessoas físicas ou jurídicas - inclusive condomínios, a exemplo da RPPN O Bosque, cujo condomínio é o responsável pela sua administração (ICMBIO, 2019) - proprietários de imóveis rurais ou urbanos, com potencial para a conservação da natureza, poderão requerer a criação de RPPN em áreas de sua propriedade:

Art. 3º O proprietário interessado em ter seu imóvel, integral ou parcialmente, transformado em RPPN, deverá, no âmbito federal, encaminhar requerimento ao IBAMA, solicitando a criação da RPPN, na totalidade ou em parte do seu imóvel, segundo o modelo do Anexo I deste Decreto, e na forma seguinte: I - o requerimento relativo a propriedade de

pessoa física deverá conter a assinatura do proprietário, e do cônjuge ou convivente, se houver; II - o requerimento relativo a propriedade de pessoa jurídica deverá ser assinado pelos seus membros ou representantes com poder de disposição de imóveis, conforme seu ato constitutivo e alterações posteriores; e III - quando se tratar de condomínio, todos os condôminos deverão assinar o requerimento ou indicar um representante legal, mediante a apresentação de procuração.(BRASIL, 2006)

Inclusive, empresas, enquanto pessoa jurídica, também podem criar RPPN em imóvel de sua titularidade. Basta que possuam patrimônio próprio, alienável, de caráter privado. Em determinados estatutos, é necessária a anuência da diretoria que responde pelos atos e gestão da empresa (ICMBIO, 2012).

Tem sido relativamente comum a criação de RPPN por associação, instituto regulado pelo art. 53 e seguintes, do Código Civil de 2002, ou Lei n. 10.406, de 10 de Janeiro de 2002. De acordo com o art. 44, inciso I, do mesmo diploma, as associações possuem personalidade jurídica e são constituídas pela união de pessoas que se organizam para fins não econômicos, a exemplo da RPPN Rio dos Pilões, no Município de Santa Isabel/SP, cuja titularidade é da Associação dos Proprietários em Reserva Ibirapitanga – APRI (ICMBIO, 2019).

Poderá também ser criada uma sociedade civil para ser a titular da RPPN, ou até mesmo para a sua gestão, como no caso da RPPN Botujuru – Serra do Itapety, em São Paulo (ICMBIO, 2019). Há casos, ainda, de fundações de direito privado titulares de RPPN. Observe que a fundação é constituída por um patrimônio afetado a uma destinação específica, sendo a existência desse patrimônio inicial condição para a sua formação (BRASIL, 2002). Ademais, possui registro e administração mais burocráticos, e, ainda, há previsão no CC/2002 de acompanhamento pelo Ministério Público. Por estes motivos, embora seja possível, o procedimento revela-se mais complexo. Há, por fim, a possibilidade de gestão compartilhada de UC por OSCIP – Organização da Sociedade Civil de Interesse Público (BRASIL, 2002).

Importa, ainda, destacar a responsabilidade do titular da RPPN:

Art. 24. Caberá ao proprietário do imóvel: I - assegurar a manutenção dos atributos ambientais da RPPN e sinalizar os seus limites, advertindo terceiros quanto a proibição de desmatamentos, queimadas, caça, pesca, apanha, captura de animais e quaisquer outros atos que afetem ou possam afetar a integridade da unidade de conservação; II - submeter, no âmbito federal, à aprovação do IBAMA o plano de manejo da unidade de conservação, em consonância com o previsto no art. 15 deste Decreto; e III - encaminhar, no âmbito federal, anualmente ao IBAMA, e sempre que

solicitado, relatório da situação da RPPN e das atividades desenvolvidas (BRASIL, 2006).

Dessa maneira, os danos ou irregularidades praticados à RPPN serão objetos de notificação pelo IBAMA, ao proprietário (BRASIL, 2006). Daí a importância de se designar a entidade mais coerente para figurar como titular da RPPN.

3.1.2 INVESTIMENTOS E BENEFÍCIOS DA RPPN

Além de preservar belezas cênicas, a biodiversidade e os recursos naturais, sem alterar a titularidade do imóvel, as RPPNs podem trazer outros benefícios para o proprietário. No entanto, criar e gerir uma UC dessa categoria exige investimentos financeiros contínuos, e nem sempre os incentivos previstos em lei são suficientes.

O proprietário terá gastos com cartório (autenticação dos documentos e averbação do termo de compromisso da RPPN, à margem da matrícula do imóvel), com contratação de profissional para elaboração de peças cartográficas do imóvel, quais sejam, mapas georreferenciados e memoriais descritivos (SPVS, 2018), sendo que o valor pode variar de acordo com região, tamanho e relevo da propriedade, e com a contratação de profissionais para elaboração do Plano de Manejo.

Existem algumas iniciativas de governos locais e linhas de apoio de organizações não governamentais para as RPPNs. A tendência é que, com o protagonismo das RPPNs, mais linhas de crédito passem a surgir.

Ademais, conforme a legislação federal, destacam-se os seguintes benefícios para o titular da propriedade: a) Isenção, no processo de criação de RPPN em nível federal, de taxas ou qualquer tipo de exação referente aos custos das atividades específicas do IBAMA, no processo de criação de RPPN; b) Isenção de Imposto Territorial Rural – ITR, referente à área reconhecida como RPPN, através de requerimento feito pelo proprietário; c) Prioridade de análise dos projetos pelo Fundo Nacional de Meio Ambiente – FNMA; d) Preferência na análise de pedidos de crédito agrícola junto a instituições de crédito em propriedades que contiverem RPPN em seus perímetros; e) Maiores possibilidades de apoio dos órgãos governamentais para fiscalização e proteção da área, por ser uma Unidade de Conservação; f) Possibilidade de cooperação com entidades privadas e públicas na proteção, gestão e manejo da RPPN e participação em associações de

proprietários de RPPNs estaduais e na Confederação Nacional de RPPN e g) Possibilidade de aplicação dos recursos do ICMS Ecológico diretamente na gestão das RPPNs (SPVS, 2018).

Outro benefício seria a possibilidade de cômputo da Reserva Legal (RL) do imóvel rural com a área da RPPN, inclusive para fins de regularização. Quanto ao aspecto da legislação ambiental federal, não há impedimento à criação de RPPN sem a instituição prévia de RL, pois são consideradas instituições distintas. Inclusive, as propriedades que criaram RPPN, na sua totalidade ou parte dela, sem terem realizado a averbação da RL, podem formalizar a averbação de RL sobrepondo a RPPN, total ou parcialmente (ICMBIO, 2012).

Outro ponto que merece destaque diz respeito ao instituto da compensação ambiental. O art. 29, do Decreto Federal nº 5.746/2006, estabelece que a RPPN deverá ser uma das beneficiárias da compensação ambiental, no caso de empreendimento com significativo impacto ambiental afetar diretamente a RPPN já criada, devendo, ainda, o licenciamento ambiental ficar condicionado à prévia consulta ao órgão ambiental que a criou (BRASIL 2006). Contudo, a priori, é proibida a destinação de recursos de compensação ambiental para RPPNs criadas após o início do processo de licenciamento ambiental de determinado empreendimento, conforme estabelecem os parágrafos do art. 29 supracitado (BRASIL, 2006).

Por fim, o último instrumento que poderá beneficiar o titular da propriedade da RPPN é o Pagamento por Serviços Ambientais (PSA). Os Programas de PSA tem o propósito de reconhecer e gratificar aqueles que possuem boas práticas ambientais. A remuneração em programas de PSA pode ocorrer de diferentes maneiras, dependendo das características do provedor do serviço ambiental, dos elementos que levaram o ecossistema (e o serviço ecossistêmico) em questão a ser conservado ou ameaçado, do financiador/comprador do serviço e de como o programa foi modelado (SPVS, 2018). Há casos de Estados, como São Paulo, que são pioneiros nesta iniciativa, pois constantemente vem abrindo editais para oferecer PSA para remuneração dos proprietários de RPPNs.

3.2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS: LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS.

É fundamental ao titular da propriedade conhecer as diversas modalidades de parcelamento do solo a que uma gleba pode sujeitar-se, bem como o regime jurídico a

que está subordinada. O parcelamento do solo implica na divisão ou redivisão de uma gleba, caracterizando-se por vários tipos de operações juridicamente reguladas, podendo haver parcelamento do solo urbano ou parcelamento do solo rural (AMADEI; AMADEI, 2014, p.12/13).

O parcelamento do solo urbano, de acordo com a Lei Federal n. 6.766, de 19 de Dezembro de 1979, pode ser de duas espécies: loteamento ou desmembramento – considerados a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação - sendo a diferença básica entre as duas modalidades, a interferência no sistema viário público (abertura, ampliação, modificação, dentre outras) ou não. Sem a interferência há desmembramento de gleba e com interferência há loteamento. Ademais, ambas as espécies de parcelamento geram lotes, considerados como “o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe” (BRASIL, 1979).

No que tange aos loteamentos, estes são comumente subdivididos em abertos e fechados (de acesso controlado). Este último tem essa denominação porque o perímetro é cercado e murado e há controle de acesso ao loteamento, sendo este controle regulamentado por ato do poder público municipal, vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados e cadastrados (BRASIL, 2017).

Para a administração do loteamento, comumente são criadas associações de proprietários de imóveis ou de moradores, com o fim de promover a administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento (BRASIL, 1979). Estas associações possuem personalidade jurídica (art. 44, I, CC/2002) e se constituem pela união de pessoas que se organizem para fins não econômicos, não havendo previsão legal de cobrança de taxas de manutenção por associação de proprietários, diferentemente do que ocorre no condomínio, sendo esta matéria motivo de grandes controvérsias jurídicas ainda não pacificadas.

Neste sentido, há de se distinguir o instituto do loteamento do condomínio. “Condomínio é uma modalidade de comunhão específica das coisas. Trata-se de espécie de comunhão. Para que exista condomínio é necessário que o objeto do direito seja uma coisa”, segundo Venosa (2014, p.337). Em linhas gerais, tem-se condomínio quando duas ou mais pessoas compartilham o domínio de um bem (OLIVEIRA, 2017). Na doutrina civilista, há, basicamente, duas modalidades de

condomínio, o tradicional e o edifício, sendo a modalidade de condomínio edifício a que nos interessa. No condomínio edifício (ou propriedade horizontal), regido pelo Código Civil de 2002 (art. 1331 e seguintes) e pela Lei Federal nº 4.591, de 16 de Dezembro de 1964, pode haver partes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum aos condôminos (BRASIL, 2002).

No condomínio os responsáveis pela administração do bem comum são os próprios condôminos, que votam nas deliberações da assembleia sobre as questões comuns, bem como tem o dever de contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, estando sujeitos à juros e multas, caso não cumpram com suas obrigações. Ainda, importa esclarecer que o condomínio não é considerado uma pessoa jurídica, embora em diversas ocasiões haja como uma (compra, vende, presta serviços, recolhe tributos, dentre outros), possuindo personificação anômala (VENOSA, 2014, 359/360), e sendo representado pelo síndico.

Mais recentemente, a Lei Federal nº 13.465, de 11 de Julho de 2017, instituiu três novidades no mundo dos empreendimentos imobiliários: condomínio de lotes, o condomínio urbano simples e o loteamento de acesso controlado (“loteamento fechado”). A referida lei instituiu o condomínio de lotes, possibilitando que um loteamento possa ter áreas comuns condominiais (BRASIL, 2002). O condomínio de lotes submete-se ao regramento do parcelamento de solo (BRASIL, 1979), mas será formado apenas por áreas privadas, com a existência de áreas comuns em condomínio, à exceção de algumas limitações administrativas ou direitos reais em benefício do interesse público (OLIVEIRA, 2017).

Portanto, quando se fala em loteamento, pode-se estar referindo ao loteamento tradicional (imóveis autônomos), ao loteamento de acesso controlado (loteamento fechado) ou loteamento condominial (condomínio de lotes).

3.3 INTERFACE ENTRE RPPN E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Muitas são as questões que envolvem a interface entre os institutos da Reserva Particular do Patrimônio Natural e os empreendimentos imobiliários, no Brasil, haja vista ser um tema recente e em ascensão.

As Reservas Particulares do Patrimônio Natural (RPPN) podem ser doadas, herdadas, vendidas ou desmembradas. No entanto, o gravame de perpetuidade da

Reserva irá permanecer, pois o termo de compromisso da RPPN fica averbado à margem da matrícula do imóvel, não impedindo nenhum tipo de alienação (ICMBIO, 2012). Nestes casos, apenas ocorrerá uma mudança na titularidade, sendo transferidos os direitos e deveres para o novo titular, devendo esta mudança ser informada ao ICMBIO (ICMBIO, 2012).

No caso de desmembramento da RPPN em área rural, o mesmo será regido pelas disposições legais sobre parcelamento rural, dentre elas a Instrução Normativa INCRA nº 17-B, de 22 de Dezembro de 1980, sendo gerada nova(s) matrícula(s) para o(s) imóvel(eis) desmembrado(s) perante o cartório de imóveis e o INCRA. Ademais, deve-se considerar a fração mínima de parcelamento de um imóvel rural, que é a menor área que um imóvel rural pode possuir num dado município (INCRA, 2008).

Uma RPPN, ainda, pode estar integrada a condomínios (edifício ou de lotes) ou loteamentos (abertos ou fechados). Entretanto, como ambos são institutos distintos, que possuem regimentos próprios, a forma como essa integração ocorre é que vai variar.

É possível a criação de uma RPPN federal dentro dos limites de um condomínio, tendo o mesmo legitimidade para realizar o requerimento junto aos órgãos competentes, com assinatura de todos os condôminos (BRASIL, 2006). No caso do condomínio edifício, a RPPN integraria o condomínio na condição de área comum do mesmo, e, portanto, área de responsabilidade dos condôminos, podendo ser cobrado deles taxas para manutenção da RPPN. O mesmo se daria no caso do condomínio de lotes, em virtude da existência de áreas privadas comuns.

Claro que o condômino deve estar ciente, antes da compra de sua unidade, da existência de fração de RPPN vinculada à área comum do condomínio, devendo esta especificação constar nos documentos constitutivos do condomínio. O ideal é que seja estabelecida na convenção uma porcentagem do valor da contribuição paga pelos condôminos a ser destinada a um fundo de preservação da RPPN.

No caso do loteamento tradicional, a questão é mais complexa uma vez que não há áreas comuns mas sim áreas de domínio público. Neste caso, a área da RPPN pode ser integrada ao loteamento através da criação de uma pessoa jurídica, em geral uma associação, para ser a sua titular, mantendo-se assim o caráter privado da RPPN. Como não há áreas comuns no loteamento e a RPPN não pode ser integrada à área pública do mesmo por total incompatibilidade com a sua

natureza privada, a solução tem sido criar uma pessoa jurídica – via de regra uma associação - para ser a sua titular, preservando seu caráter privado.

Ocorre que a obrigatoriedade de associação dos proprietários de lotes bem como de pagamento de contribuições é ponto polêmico e controverso, tendo o STJ, inclusive, decidido que nenhum titular de lote é obrigado a contribuir financeiramente com as despesas havidas por eventual associação de moradores em proveito da coletividade (STJ, 2015).

Do ponto de vista jurídico, o formato de empreendimento mais sugerido para interface com a RPPN é o condomínio, seja o edifício seja o de lotes, tendo em vista a garantia quanto à possibilidade de cobrança de contribuição financeira dos proprietários para a gestão da RPPN, já que o art. 1.336, do Código Civil de 2002, prevê que são deveres dos condôminos, dentre outros, o de contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais (BRASIL, 2002).

Até porque, no caso dos loteamentos, ainda há a questão da exigência de áreas verdes que deverão passar para o domínio público. Segundo o art. 3º, inciso XX, do Código Florestal, ou Lei Federal n. 12.651, de 25 de Maio de 2012, áreas verdes urbanas são espaços, públicos ou privados, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, previstos no Plano Diretor, nas Leis de Zoneamento Urbano e Uso do Solo do Município, indisponíveis para construção de moradias, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais. Ainda, a referida lei prevê em seu art. 25, inciso III, a exigência de áreas verdes nos loteamentos pelo poder público municipal:

Art.25. O poder público municipal contará, para o estabelecimento de áreas verdes urbanas, com o seguintes instrumentos: I - o exercício do direito de preempção para aquisição de remanescentes florestais relevantes, conforme dispõe a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001; II - a transformação das Reservas Legais em áreas verdes nas expansões urbanas; III - o estabelecimento de exigência de áreas verdes nos loteamentos, empreendimentos comerciais e na implantação de infraestrutura; e IV - aplicação em áreas verdes de recursos oriundos da compensação ambiental (BRASIL, 2012).

A referida regra está em consonância com a lei de loteamentos (Lei n.6.766/79) acima mencionada, e tem como escopo a preservação e manutenção de

remanescente de vegetação nativa e a sustentabilidade ambiental, social e urbanística, conforme Panasolo *et al.* (2016, p.70/71).

No processo de licenciamento municipal e ambiental dos empreendimentos, serão exigidos, portanto, percentual de área verde, a ser definido pelo poder público municipal. Em geral, há previsões no sentido de obrigar o empreendedor a transferir para o patrimônio do Município o referido percentual de áreas verdes, bem como os demais equipamentos públicos destinadas ao uso comum.

Observe-se que, à primeira vista, não se cogita ser possível que a RPPN possa ser considerada neste percentual de área verde municipal, já que a mesma é de domínio privado e as referidas áreas verdes serão de domínio público, sendo incompatíveis, portanto, as titularidades, a não ser que haja uma flexibilização na legislação municipal, indicando explicitamente que tais áreas verdes possam ser integradas por RPPNs, sendo dispensadas de integrar o domínio público. No mais, existindo excedente de área verde no loteamento, além do exigido pela legislação municipal, não há, a princípio, obstáculo que, sobre esse excedente, seja instituída uma RPPN.

É preciso esclarecer que, em tese, o ato de aprovação dos projetos de empreendimentos imobiliários em nada se comunica com o ato de criação da RPPN, pois ambos os atos possuem naturezas jurídicas distintas. Sobre o ato de criação da RPPN, segundo Ojidos (2018, p. 56):

A autoria do reconhecimento é um dos principais pontos. No caso da RPPN, o órgão ambiental somente a reconhece, quem cria é o particular. O caráter voluntário da iniciativa é de suma importância e se baseia no fato de que a administração pública deve atender ao princípio da motivação(...).

Assim, a RPPN é criada por vontade do proprietário. Já o ato de aprovação de projetos de empreendimentos imobiliários por parte da municipalidade é ato vinculado da Administração Pública. “Quando o agente público está ligado à lei por um elo de vinculação, seus atos não podem fugir dos parâmetros por ela traçados”, dispõe Carvalho Filho (2017, p. 130). Logo, para aprovação de projetos pelo poder público municipal é necessária a verificação dos requisitos impostos pelas leis municipais e, uma vez verificada a legalidade do projeto, o poder público deverá conceder as autorizações e licenças necessárias para que o empreendimento se concretize.

3.3.1 CASO CONCRETO DE INTERFACE: NO CAMINHO A UM NOVO MODELO DE EMPREENDIMENTO PRESERVACIONISTA

O primeiro caso de interface entre os institutos da RPPN e dos empreendimentos imobiliários é a Reserva Ibirapitanga. Trata-se de um empreendimento residencial fechado, organizado em 3 módulos ao redor de uma represa, com uma RPPN de mais de 4 milhões de m² de Mata Atlântica, junto à Serra da Mantiqueira, no município de Santa Isabel/SP. É o primeiro projeto residencial preservacionista aprovado em área mista de preservação ambiental e urbanização, no Brasil (RESERVA IBIRAPITANGA, 2019).

Ibirapitanga tem área total de 5 milhões e 600 mil m² e é composta por áreas residenciais (Residencial Terras Altas - 1 milhão e 600 mil m²) integradas a áreas de proteção e restauração florestal (RPPN Rio dos Pilões - 4 milhões de m²). São 845 lotes, cada um com áreas que variam entre 800 e 1.200 m². Ao adquirir um terreno na Reserva Ibirapitanga, o proprietário de um lote residencial de 1 mil m², por exemplo, se torna sócio e corresponsável por área de 4 mil m² da RPPN e pela proteção integral e perpétua da flora, da fauna, dos solos e dos recursos hídricos abrigados pela Reserva, cuja administração é de responsabilidade da Associação dos Proprietários em Reserva Ibirapitanga – APRI. (RESERVA IBIRAPITANGA, 2019).

A Portaria n. 84-N/1999 do IBAMA criou a RPPN Rio dos Pilões integrada ao imóvel denominado Fazenda Rio dos Pilões, de propriedade de Rio dos Pilões Reflorestamento e Comércio Ltda. (ICMBIO, 1999). Posteriormente, em 2001, a RPPN foi doada à APRI. Observe que a titularidade inicial da RPPN foi da empresa, mas posteriormente foi criada associação dos proprietários que passou a ser sua nova titular e responsável por sua gestão ambiental. A APRI se mantém através de contribuições de seus associados, bem como de outras fontes de recursos previstas em seu Estatuto Social. (RESERVA IBIRAPITANGA, 2019).

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir dos estudos acima relatados, viu-se a possibilidade de interface entre os institutos da RPPN e empreendimento imobiliários – condomínio e

loteamento – como uma interessante proposta para os proprietários particulares de terras, pois a RPPN só pode ser criada em área privada e o proprietário não perde a titularidade do imóvel, que ficará gravado com perpetuidade, podendo ser titular qualquer pessoa física ou jurídica, inclusive empresa, associação, fundação, sociedade ou condomínio.

A RPPN pode ser doada, herdada, vendida ou desmembrada, devendo a mudança de titularidade ser comunicada ao órgão ambiental competente. Por possuir natureza de UC do tipo Proteção Integral – embora seja UC do tipo Uso Sustentável - não se vislumbra a possibilidade de construções de empreendimentos imobiliários dentro do perímetro da RPPN, mas tão somente aquelas construções necessárias e indispensáveis ao manejo e à gestão da RPPN, as quais têm que estar previstas no plano de manejo.

Ainda, não há previsão de zona de amortecimento para as RPPNs, não havendo, a princípio, impedimento do ponto de vista ambiental para a existência de empreendimentos imobiliários no seu entorno. Apenas no caso de empreendimento com significativo impacto ambiental que afetem diretamente a RPPN já criada, o licenciamento ambiental fica condicionado à prévia consulta ao órgão ambiental que a criou.

É possível que uma RPPN passe a integrar condomínios (edifício ou de lotes) e loteamentos (abertos ou fechados). No caso de condomínio, a RPPN será considerada área privada comum do mesmo, podendo ele ser o titular e gestor da RPPN, e no caso de loteamento, será necessário a criação de uma pessoa jurídica – a exemplo de uma associação de proprietários - para ser sua titular e gestora. No caso do condomínio de lotes, igualmente, será possível a RPPN integrar a área comum do mesmo.

É de responsabilidade dos condôminos a manutenção e conservação da RPPN incorporada à área comum do condomínio, mas há controvérsias, ainda, quanto a obrigatoriedade de cobrança de contribuição dos proprietários de lotes, no caso loteamentos tradicionais abertos ou fechados, haja vista que nenhum titular de lote é obrigado a se associar para contribuir financeiramente com as despesas havidas por eventual associação de moradores em proveito da coletividade, conforme jurisprudência do STJ. Deste modo, não há dúvida que é mais simples se ter RPPNs em condomínios por não terem estas as controvérsias jurídicas existentes em relação aos loteamentos.

Ademais, constatou-se que é incompatível a natureza jurídica da RPPN com a fração de áreas verdes comumente exigida pela municipalidade nos loteamentos tradicionais abertos e fechados, de modo que somente é possível utilizar a RPPN para fins de cômputo do referido percentual de área verde se houver uma previsão legal da municipalidade neste sentido, tendo em vista que as leis municipais, em geral, estabelecem, que tais áreas verdes passem ao domínio público, o que é incompatível com caráter privado da RPPN. No mais, existindo excedente de área verde no loteamento, além do exigido pela legislação municipal, não há, a princípio, obstáculo que, sobre esse excedente, seja instituída uma RPPN.

Também, é importante constatar que o ato de aprovação dos projetos de empreendimentos imobiliários em nada se comunica com o ato de criação da RPPN, pois ambos os atos possuem naturezas jurídicas distintas. A RPPN é criada por vontade do proprietário, já o ato de aprovação de projetos de empreendimentos por parte da municipalidade é ato vinculado da Administração Pública.

Por fim, exemplificando a interface realizada entre os referidos institutos, mencionou-se o primeiro projeto residencial preservacionista aprovado em área mista de preservação ambiental e urbanização, no Brasil, a Reserva Ibirapitanga, integrada pela RPPN Rio dos Pilões, cuja administração é de responsabilidade da Associação dos Proprietários em Reserva Ibirapitanga – APRI.

REFERÊNCIAS

AMADEI, Vicente Celeste; AMADEI, Vicente de Abreu. **Como lotear uma gleba**. Campinas, SP: Millennium Editora, 2014.

BRASIL. **Decreto Federal n. 4.340, de 22 de Agosto de 2002**. Regulamenta artigos da Lei n.9.985, de 18 de julho de 200, que dispõe sobre o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza – SNUC, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/2002/D4340.htm> Acesso em: 30 junho 2019.

_____. **Decreto Federal n. 5.746, de 05 de Abril de 2006**. Regulamenta o art. 21 da Lei n. 9.985, de 18 de Julho de 2000, que dispõe sobre o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2006/Decreto/D5746.htm> Acesso em: 30 junho 2019.

_____. **Lei Federal n. 9.985, de 18 de Julho de 2000**. Regulamenta o art. 225, §1º, incisos I, II, III e VII, da Constituição Federal e institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9985.htm> Acesso em: 30 junho 2019.

_____. **Lei Federal n. 6.766, de 19 de Dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6766.htm> Acesso em: 30 junho 2019.

_____. **Lei Federal n. 10.406, de 10 de Janeiro de 2002**. Código Civil de 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm> Acesso em: 30 junho 2019

_____. **Lei Federal n. 13.465, de 11 de Julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera diversas leis. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm> Acesso em: 28 julho 2019.

_____. **Lei Federal n. 12.651, de 25 de Maio de 2012**. Código Florestal. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2012/Lei/L12651.htm> Acesso em: 29 julho 2019.

CONFEDERAÇÃO NACIONAL DE RPPN (CNRPPN). Disponível em: <<https://www.rppn.org.br/>> Acesso em: 30 junho 2019.

CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de Direito Administrativo**. 31 ed. São Paulo: Atlas, 2017.

GEODIREITO. Disponível em: < <http://geodireito.com.br/index.php/2019/09/01/um-sexto-das-terras-brasileiras-e-de-propriedade-desconhecida/>> Acesso em: 25 de novembro 2019.

ICMBIO. **Sistema Informatizado de Monitoria de RPPN**. Disponível em: <<http://sistemas.icmbio.gov.br/simrppn/publico/>> Acesso em: 30 julho 2019.

_____. Sistema Informatizado de Monitoria de RPPN. **Mapa da RPPN Rio dos Pilões**. Disponível em: <<http://sistemas.icmbio.gov.br/simrppn/publico/detalhe/511/>> Acesso em: 30 junho 2019.

_____. Sistema Informatizado de Monitoria de RPPN. **Mapa da RPPN O Bosque**. Disponível em: <<http://sistemas.icmbio.gov.br/simrppn/publico/detalhe/976/>> Acesso em: 29 de julho 2019.

_____. **Perguntas e Respostas sobre Reserva Particular do Patrimônio Natural do Ministério do Meio Ambiente**. Brasília, 2012. Disponível em: <<http://www.icmbio.gov.br/portal/images/stories/comunicacao/downloads/perguntaserespostasrppn.pdf>> Acesso em: 30 junho 2019.

_____. Sistema Informatizado de Monitoria de RPPN. **Portaria n. 112, de 21 de Outubro de 2014**. Cria a RPPN Travessia. Disponível em: <http://sistemas.icmbio.gov.br/site_media/portarias/2014/10/23/Portaria_RPPN_Travessia_SP.pdf> Acesso em: 30 junho 2019.

_____. Sistema Informatizado de Monitoria de RPPN. **Portaria 84-N, de 5 de Outubro de 1999**. Cria a RPPN Rio dos Pilões. Disponível em: <http://sistemas.icmbio.gov.br/site_media/portarias/2010/07/15/RPPNFazendaRiodosPil%C3%B5es.pdf> Acesso em: 30 junho 2019.

_____. **Procedimento para alteração da titularidade da RPPN no ICMBIO**. Brasília, 2012. Disponível em: <http://www.icmbio.gov.br/portal/images/stories/servicos/Procedimentos_para_alteracao_da_Titularidade_da_RPPN_1.pdf> Acesso em: 30 junho 2019.

INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA (INCRA). **Proprietário Rural**. 2008. Disponível em: <<http://www.incra.gov.br/o-que-e-fracao-minima-de-parcelamento-fmp>> Acesso em 29 julho 2019.

MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE (MMA). **Roteiro para criação de Unidades de Conservação Municipais**. Brasília, 2010.

OJIDOS, Flávio. **Conservação em ciclo contínuo: como gerar recursos com a natureza e garantir a sustentabilidade financeira de RPPNs**. São Paulo: Essencial Idea Editora, 2018.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Novidades da Lei nº 13.465/2017: o condomínio de lotes, o condomínio urbano simples e o loteamento de acesso controlado**. 2017. Disponível em: ><https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/478658357/novidades-da-lei-n-13465->

2017-o-condominio-de-lotes-o-condominio-urbano-simples-e-o-loteamento-de-acesso-controlado> Acesso em: 30 junho 2019.

PANASOLO, Alessandro; PETERS, Edson Luiz; NUNES, Melina Samma. **Áreas Verdes Urbanas**. Curitiba: Ambiente Juris, 2016.

Reserva Ibirapitanga. Disponível em: <<http://www.ibirapitanga.com/>> Acesso em: 30 junho 2019.

SOCIEDADE DE PESQUISA EM VIDA SELVAGEM E EDUCAÇÃO AMBIENTAL (SPVS). **Reservas Particulares do Patrimônio Natural (RPPN)** – caminhos para a sustentabilidade econômica. Curitiba, 2018.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ). 2ª Seção. **Recurso Especial n. 1439163/SP**. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. DJe: 22/05/2015. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=45477988&num_registro=201400379700&data=20150522&tipo=5&formato=PDF> Acesso em: 29 julho 2019.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. São Paulo: Atlas, 2014.