

Trâmites notariais e registrais do contrato de crédito de carbono

Notarial and registry procedures for the carbon credit contract

POR WALDIR DE PINHO VELOSO (*)

Palavras-chave

meio ambiente
crédito de carbono
Direito Ambiental
proteção à natureza.

Keywords

environment
carbon credit
Environmental Law
nature protection

Resumo

O Direito Ambiental trata da proteção das condições que não se limitam a uma pessoa ou a uma região. A proteção do meio ambiente é um benefício universal. De outro lado, a degradação do meio ambiente é um dano que ultrapassa fronteiras. Uma possibilidade viável de retribuir a quem protege o meio ambiente é a concessão de créditos de carbono, pelo reconhecimento de que se evitou um dano ambiental. Esse crédito de carbono pode ser negociado com pessoas e empresas que já degradaram ou cuja atividade não pode ser exercida sem um malefício ao meio ambiente. A regularidade do crédito de carbono deve ser relacionada com o imóvel, o que se faz com os trâmites no registro do imóvel no Serviço de Registro de Imóveis.

Abstract

Environmental Law addresses the protection of conditions that are not limited to a single person or a specific region. Environmental protection is a universal benefit. On the other hand, environmental degradation is harm that transcends borders. A viable way to compensate those who protect the environment is through the granting of carbon credits, recognizing that environmental damage has been avoided. These carbon credits may be traded with individuals and companies that have already caused environmental degradation or whose activities cannot be carried out without causing harm to the environment. The validity of carbon credits must be linked to the property, which is accomplished through the appropriate procedures in the Real Estate Registry Office.

(*) Mestre em Linguística, Universidade Federal de Uberlândia. Graduado e pós-graduado lato sensu em Direito, Universidade Estadual de Montes Claros, Brasil. Professor Universitário, Faculdade de Direito Santo Agostinho, Brasil. Autor de 32 livros, sendo 21 deles de Direito e, destes, 14 de Direito Notarial e Registral.

I. Primeiras palavras

O presente Capítulo se ocupa da averbação de contrato de crédito de carbono.

A Lei 12.187, de 29-12-2009, ao instituir a Política Nacional sobre Mudança do Clima, fez menção ao crédito de carbono. Embora tenha definido o que é considerado “crédito de carbono”, a legislação não trouxe especificação de como é o processo de medição (mensuração ou quantificação) do gás tóxico que deixa de ser emitido e jogado na natureza. A não emissão do dióxido de carbono é que constitui o crédito, em favor de quem colabora para com a preservação da natureza.

A referida Lei, tampouco, detalhou como ser possível a negociação do certificado -que confere o crédito- de que houve a eliminação ou redução da emissão do dióxido de carbono.

Quinze anos após, a Lei 15.042, de 11-12-2024, criou o Sistema Brasileiro de Comércio de Emissões de Gases de Efeito Estufa (SBCE), e determinou que deve ser averbado no Serviço de Registro de Imóveis o contrato que o produtor ou gestor que conseguir diminuir ou eliminar a emissão de gás carbônico celebrar com o adquirente desse benefício. Obviamente, no Serviço de Registro de Imóveis que detém competência para proceder à averbação é o que tem jurisdição sobre o local em que o imóvel está situado. Detalhe é que a competência é a atual, a do momento da averbação do contrato. Pode ser que o imóvel esteja matriculado em uma Serventia que perdeu a competência para essa averbação, por alteração da circunscrição ou organização judiciária, como se verá no item ou subtítulo 10, deste texto.

A pesquisa constante do presente Capítulo se dispõe a esclarecer o que vêm a ser o crédito de carbono e a necessidade da averbação do contrato de comercialização desse crédito. Também cuida o presente Capítulo de esclarecer qual o Serviço de Registro de Imóveis que é competente para proceder ao ato registral denominado averbação. Ato, por sinal, credor de definição, para compor o texto.

Por último, mostra o texto que o motivo da averbação veio no bojo da Lei 15.042, de 11-12-2024, que determinou alterações na Lei 6.015, de 31-12-1973, a denominada Lei dos Registros Públicos.

A pesquisa é em texto de lei e algumas poucas incursões na doutrina. Destarte, trata-se de uma pesquisa bibliográfica. A análise e interpretação das leis necessárias para o desenvolvimento do texto se dão com base na Hermenêutica Jurídica.

O tema envolve o Direito Ambiental, os direitos difusos, o Direito Empresarial, Contratos e Obrigações, e, principalmente, o Direito Notarial e Registral.

II. Conceitos e definições

Praticamente fora das definições, de tão necessário que é, vale a explicação de que o dióxido de carbono é mais comumente denominado gás carbônico. É o resultado da combustão -como a queima dos combustíveis nos automóveis e a emissão de fuma-

ça de forma geral- e decomposição de organismos. Principalmente, é o ar poluído que sai na respiração. Esse gás -incolor, mas sufocante- é o que ocupa a primeira fase da fotossíntese, significando que é o elemento que as árvores absorvem. Considerando que as árvores “inspiram” (puxam para dentro de si) o gás carbônico, utilizam das suas propriedades e o transformam, para ser liberado (a expiração) em forma de oxigênio, conclui-se que a “respiração” das árvores tem situação inversa à dos humanos. É que esses inspiram oxigênio e, para a sobrevivência, limpam o corpo com esse gás (oxigênio), processo que o polui e o transformam em gás carbônico, o gás liberado.

O gás incolor denominado dióxido de carbono é formado por uma molécula de carbono e duas moléculas de oxigênio. Daí a utilização de prefixo “di”, identificando as duas moléculas presentes. Por serem duas as moléculas de oxigênio que se unem a uma molécula de carbono, formando o óxido, é também chamado de “bióxido”. Na Química, o óxido é sempre resultado da composição ou união de oxigênio com outro elemento ou com um radical.

No campo das definições mais técnicas, tem-se suporte no Código Florestal, Lei 12.651, de 25-05-2012, que assim dispõe:

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

(...)

XXVII - crédito de carbono: ativo transacionável, autônomo, com natureza jurídica de fruto civil no caso de créditos de carbono florestais de preservação ou de reflorestamento, exceto os oriundos de programas jurisdicionais, desde que respeitadas todas as limitações impostas a tais programas por esta Lei, representativo de efetiva retenção, redução de emissões ou remoção de 1 tCO₂e (uma tonelada de dióxido de carbono equivalente), obtido a partir de projetos ou programas de redução ou remoção de GEE, realizados por entidade pública ou privada, submetidos a metodologias nacionais ou internacionais que adotem critérios e regras para mensuração, relato e verificação de emissões, externos ao Sistema Brasileiro de Comércio de Emissões de Gases de Efeito Estufa (SBCE).

Parte do que interessa ao desenvolvimento do presente Capítulo vem da interpretação da Lei 12.187, de 29-12-2009. Esta trouxe as seguintes definições:

Art. 2. Para os fins previstos nesta Lei, entende-se por:

(...)

II - Efeitos adversos da mudança do clima: mudanças no meio físico ou biota resultantes da mudança do clima que tenham efeitos deletérios significativos sobre a composição, resiliência ou produtividade de ecossistemas

naturais e manejados, sobre o funcionamento de sistemas socioeconômicos ou sobre a saúde e o bem-estar humanos;

III - emissões: liberação de gases de efeito estufa ou seus precursores na atmosfera numa área específica e num período determinado;

IV - Fonte: processo ou atividade que libere na atmosfera gás de efeito estufa, aerossol ou precursor de gás de efeito estufa;

V - Gases de efeito estufa: constituintes gasosos, naturais ou antrópicos, que, na atmosfera, absorvem e reemitem radiação infravermelha¹;

(...);

IX - Sumidouro: processo, atividade ou mecanismo que remova da atmosfera gás de efeito estufa, aerossol ou precursor de gás de efeito estufa; e (...).

A Lei 15.042, de 11-12-2024, traz definições que colaboram com a fundamentação do presente texto científico. Ao criar o Sistema Brasileiro de Comércio de Emissões de Gases de Efeito Estufa (SBCE), assim dispõe a referida Lei:

Art. 2. Para os efeitos desta Lei, considera-se:

I - Atividade: qualquer ação, processo de transformação ou operação que emita ou possa emitir GEE;

(...);

III - Certificado de Redução ou Remoção Verificada de Emissões (CRVE): ativo fungível, transacionável, representativo da efetiva redução de emissões ou remoção de GEE de 1 tCO₂e (uma tonelada de dióxido de carbono equivalente), seguindo metodologia credenciada e com registro efetuado no âmbito do SBCE, nos termos de ato específico do órgão gestor do SBCE;

IV - Certificador de projetos ou programas de crédito de carbono: entidade detentora de metodologias de certificação de crédito de carbono que verifica a aplicação dessas metodologias, dispondo de critérios de monitoramento, relato e verificação para projetos ou programas de redução de emissões ou remoção de GEE;

(...);

(1) No inciso XIV do art. 2º da Lei 14.993, de 08-10-2024, consta a seguinte definição, ligeiramente mais completa para inserir o conhecimento popular da perniciosidade desses gases: "XIV - gases de efeito estufa (GEE): constituintes gasosos, naturais ou antrópicos, que absorvem e reemitem radiação infravermelha na atmosfera e colaboram para o aumento da temperatura média global".

VI - Cota Brasileira de Emissões (CBE): ativo fungível, transacionável, representativo do direito de emissão de 1 tCO₂e (uma tonelada de dióxido de carbono equivalente), outorgado pelo órgão gestor do SBCE, de forma gratuita ou onerosa, para as instalações ou as fontes reguladas;

VII - Crédito de carbono: ativo transacionável, autônomo, com natureza jurídica de fruto civil no caso de créditos de carbono florestais de preservação ou de reflorestamento - exceto os oriundos de programas jurisdicionais, desde que respeitadas todas as limitações impostas a tais programas por esta Lei -, representativo de efetiva retenção, redução de emissões ou remoção, nos termos dos incisos XXX e XXXI deste caput, de 1 tCO₂e (uma tonelada de dióxido de carbono equivalente), obtido a partir de projetos ou programas de retenção, redução ou remoção de GEE, realizados por entidade pública ou privada, submetidos a metodologias nacionais ou internacionais que adotem critérios e regras para mensuração, relato e verificação de emissões, externos ao SBCE;

VIII - desenvolvedor de projeto de crédito de carbono ou de CRVE: pessoa jurídica, admitida a pluralidade, que implementa, com base em uma metodologia, por meio de custeio, prestação de assistência técnica ou de outra maneira, projeto de geração de crédito de carbono ou CRVE, em associação com seu gerador nos casos em que o desenvolvedor e o gerador sejam distintos;

(...);

XIII - Gases de efeito estufa (GEE): constituintes gasosos, naturais ou antrópicos, que, na atmosfera, absorvem e reemitem radiação infravermelha, incluindo dióxido de carbono (CO₂), metano (CH₄), óxido nitroso (N₂O), hexafluoreto de enxofre (SF₆), hidrofluorcarbonos (HFCs) e perfluorocarbonetos (PFCs), sem prejuízo de outros que venham a ser incluídos nessa categoria pela Convenção-Quadro das Nações Unidas sobre Mudança do Clima, promulgada pelo Decreto n° 2.652, de 1° de julho de 1998;

XIV - Gerador de projeto de crédito de carbono ou de CRVE: pessoa física ou jurídica, povos indígenas ou povos e comunidades tradicionais que têm a concessão, a propriedade ou o usufruto legítimo de bem ou atividade que se constitui como base para projetos de redução de emissões ou remoção de GEE;

(...);

XVI - Limite máximo de emissões: limite quantitativo, expresso em toneladas de dióxido de carbono equivalente (tCO₂e), definido por período de compromisso, aplicável ao SBCE como um todo, e que contribui para o

cumprimento de objetivos de redução ou remoção de GEE, definidos na Política Nacional sobre Mudança do Clima (PNMC), instituída pela Lei nº 12.187, de 29 de dezembro de 2009;

(...);

XVIII - Mensuração, relato e verificação: conjunto de diretrizes e regras utilizado no âmbito do SBCE para mensurar, relatar e verificar de forma padronizada as emissões por fontes ou remoções por sumidouros, bem como as reduções e remoções de GEE decorrentes da implementação de atividades, projetos ou programas;

(...);

XXVII - Projetos privados de créditos de carbono: projetos de redução ou remoção de GEE, com abordagem de mercado e finalidade de geração de créditos de carbono, incluindo atividades de Redução das Emissões de Gases de Efeito Estufa Provenientes do Desmatamento e da Degradação Florestal, Conservação dos Estoques de Carbono Florestal, Manejo Sustentável de Florestas e Aumento de Estoques de Carbono Florestal (REDD+), desenvolvidos por entes privados, diretamente por gerador ou em parceria com desenvolvedor, realizados nas áreas em que o gerador seja concessionário ou tenha propriedade ou usufruto legítimos, nos termos do art. 43 desta Lei;

XXVIII - Projetos públicos de créditos de carbono: projetos de redução ou remoção de GEE, com abordagem de mercado e finalidade de geração de créditos de carbono, incluindo atividades de REDD+, desenvolvidos por entes públicos nas áreas em que tenham, cumulativamente, propriedade e usufruto, desde que não haja sobreposição com área de propriedade ou usufruto legítimos de terceiros, nos termos do art. 43 desta Lei;

XXIX - Redução das Emissões de Gases de Efeito Estufa Provenientes do Desmatamento e da Degradação Florestal, Conservação dos Estoques de Carbono Florestal, Manejo Sustentável de Florestas e Aumento de Estoques de Carbono Florestal (REDD+): abordagens de políticas, incentivos positivos, projetos ou programas direcionados à redução de emissões por desmatamento e degradação florestal e ao papel da conservação, do manejo sustentável de florestas e do aumento dos estoques de carbono florestal;

XXX - Redução das emissões de GEE: diminuição mensurável da quantidade de GEE lançados na atmosfera por atividades em determinado período de tempo, em relação a um nível de referência, por meio de intervenções direcionadas à eficiência energética, a energias renováveis, a sistemas agrícolas e pecuários mais eficientes, à preservação florestal, ao manejo sustentável de florestas, à mobilidade sustentável, ao tratamento e à destinação final ambientalmente adequada de resíduos e à reciclagem, entre outros;

XXXI - Remoção de GEE: absorção ou sequestro de GEE da atmosfera por meio de recuperação da vegetação nativa, restauração ecológica, reflorestamento, incremento de estoques de carbono em solos agrícolas e pastagens ou tecnologias de captura direta e armazenamento de GEE, entre outras atividades e tecnologias, conforme metodologias aplicáveis;

(...);

XXXIII - Tonelada de dióxido de carbono equivalente (tCO₂e): medida de conversão métrica de emissões ou remoções de todos os GEE em termos de equivalência de potencial de aquecimento global, expressos em dióxido de carbono e medidos conforme os relatórios do Painel Intergovernamental sobre Mudanças Climáticas (*Intergovernmental Panel on Climate Change*- IPCC);

(...).

O estudo da Hermenêutica Jurídica tem a regra número um de que não há palavras soltas ou inválidas em uma Lei. Assim, o adjetivo “transacionável” para qualificar o crédito de carbono como sendo um ativo, tem a importância que centra o presente estudo. É transacionável o que pode ser objeto de transação, negociação, compra e venda, cessão e outras formas de contratação entre duas ou mais partes.

A expressão “fruto civil” também ganha proporções dignas de análise pormenorizada, por ser representativa dos rendimentos que uma coisa particular gera, como os arrendamentos, os juros, os rendimentos das aplicações financeiras, o valor do frete recebido, o valor da passagem cobrada dos usuários, os aluguéis, e, levadas às consequências advindas da definição, também os proventos de aposentadoria e pensões, se se considerar que a relação jurídica, de natureza econômica, formou-se com as contribuições por determinado tempo e segundo regras definidas.

De Plácido e Silva (2014, p. 649) explica que

Frutos civis, assim, no sentido da técnica jurídica, entendem-se as vantagens pecuniárias que se tiram das coisas, ou seja, os rendimentos periódicos que elas possam produzir em virtude de utilização delas por terceiros, donde provém a paga ou retribuição que os constitui.

Vulgarmente, os frutos civis mostram-se como os lucros e interesses que se tiram do comércio, da locação dos prédios ou da aplicação de capitais, os quais, respectivamente dizem-se lucros, aluguéis ou juros.

Uma vez traçados alguns significados, no mundo jurídico, de palavras-chave ou expressões-chave contidas na legislação que foi transcrita, pode-se dizer que o crédito de carbono é o certificado que demonstra a quantidade de dióxido de carbono que deixou

de ser jogada na atmosfera. Para se chegar ao crédito ou resultado, há uma forma objetiva –previamente fixada e a ser quantificada por entidades credenciadas para tal– de identificar o que se deixou de poluir porque não se exalou dióxido de carbono.

Sendo “transacionável”, alguém pode deixar de emitir dióxido de carbono, de forma comprovada e certificada -o que equivale a um crédito- e ceder o seu crédito a outra pessoa que tem necessidade, para o exercício da sua atividade, de poluir. A transação se dá por meio de contrato no qual o poluidor retribui pecuniariamente ao credor dos certificados de que suas atitudes reduziram ou deixaram de produzir poluição por dióxido de carbono.

Alguns procedimentos causam redução da –ou eliminam por completo a– emissão de dióxido de carbono. Entre eles estão o reflorestamento, o tratamento especial das áreas degradadas para a sua volta à normalidade mais próxima do que a natureza ofereceu; a preservação da vegetação nativa e ambientes como mangues; e a conservação dos estuários – locais em que os rios se encontram com o mar, tendo um misto de águas salgadas e águas doces, com vegetação e fauna especiais.

São apenas exemplos. As atitudes são tão vastas que incluem até campanhas de conscientização de não poluição ou consumo sustentável; ou a montagem de recipientes distintos para descarte de materiais recicláveis em separado do resíduo sólido, o lixo propriamente dito. O tratamento de águas utilizadas, antes de ser devolvida à natureza também é forma de não poluição.

Nem toda espécie de evitar a poluição, entretanto, é forma direta de redução ou eliminação da emissão de dióxido de carbono. Entretanto, quando uma fábrica capta a água e a utiliza e, antes de devolvê-la à natureza em forma de esgoto, faz um tratamento de despoluição para voltar essa água à condição em que foi captada, essa água fará bem para a fauna e a flora. E essa é uma forma indireta de redução ou eliminação do dióxido de carbono.

O projeto é que definirá a quantidade de gás carbônico não emitido, em correspondência direta da espécie de atitudes ou ações empreendidas pelo gestor.

III. Para considerar crédito de carbono

Para mensurar que os procedimentos estão deixando de emitir dióxido de carbono e quantificar, negativamente, as toneladas desse produto cuja emissão foi evitada, há necessidade de elaboração de um projeto demonstrativo das condições normais e anteriores ao início efetivo dos procedimentos -ações, atitudes- de forma a poder comparar com a real situação após os afazeres propostos. Também se declarará a espécie de gestão do ambiente, para que fixe a quantidade maior se se tratar de atitude direta, ou o menor número de toneladas de dióxido de carbono não emitido, se se tratar de forma indireta de preservação da natureza.

O projeto deve marcar como estão, no momento da sua elaboração, as emissões de elementos poluidores. Posteriormente à implantação do projeto, o ambiente é analisado para averiguar para que nível evoluíram as emissões de dióxido de carbono. A diferença entre o que era tido como “normal” ou “usual” antes do início das ações e o que for constatado após a efetivação do projeto, é a redução da emissão. Se o projeto foi válido, haverá emissão de dióxido de carbono em quantidades inferiores às que reinavam antes da implantação das atitudes de preservação e despoluição. Significa que, se o projeto não tivesse sido levado a efeito, a situação ambiental estaria ou como antes ou até pior.

Essa redução da quantidade de dióxido de carbono, obtida com o projeto implantado, tem o paradoxal nome de “adicionalidade”. É que se considera a “adição” de qualidade boa do ambiente, e essa adição é obtida pela redução da emissão do gás poluidor.

O que se mensura -o que se conta- é a redução da emissão de dióxido de carbono que seria lançado no ambiente. Sim e claro. O que interessa é o complemento de que, além da redução de emissão de dióxido de carbono ser mensurável, quantificável, somente se mede o que foi consequência direta do projeto implantado.

Uma vez comprovada essa redução, medida em toneladas de dióxido de carbono que foi deixado de ser lançado no ar, é emitido um comprovante. Trata-se do Certificado de Redução ou Remoção Verificada de Emissões (CRVE).

Esse Certificado é o crédito de carbono. E, como dito, é negociável – ou “transacionável”, na linguagem do texto transcrito.

IV. O crédito de carbono é negociável/transacionável

A Lei 15.042, de 11-12-2024, criou o Certificado de Redução ou Remoção Verificada de Emissões (CRVE). É emitido por “entidade detentora de metodologias de certificação de crédito de carbono que verifica a aplicação dessas metodologias, dispondo de critérios de monitoramento, relato e verificação para projetos ou programas de redução de emissões ou remoção de GEE” (inciso IV do art. 2.º da Lei 15.042, de 11-12-2024).

Rememorando que GEE, constante do texto legal transcrito, é sigla de “Gases de Efeito Estufa”.

Tendo esse documento comprobatório de que houve redução ou extinção de emissão de gás carbônico (dióxido de carbono), o dono do projeto poderá negociar com pessoa interessada. O detentor do crédito de carbono o vende a um interessado.

A negociação poderá se dar diretamente com a pessoa interessada ou com oferta no “mercado financeiro e de capitais” (inciso X do art. 2.º da Lei 6.385, de 7-12-1976).

Os negócios são garantidos por contrato. Para essa especialidade, contrato escrito.

O contrato escrito deverá ser averbado no Serviço de Registro de Imóveis na mesma folha do livro –ou na mesma ficha– em que está matriculado o imóvel no qual está localizado o projeto de redução ou extinção dos gases de efeito estufa.

V. Contrato

Sendo transacionável, o crédito de carbono pode ser objeto de contrato entre quem consegue, com suas atitudes e seu projeto, reduzir a emissão de dióxido de carbono, e a pessoa -natural ou jurídica- que tinha obrigação de também efetuar a redução e não o consegue, em razão das atividades que exerce.

O contrato definirá a quantidade de toneladas de dióxido de carbono que, uma vez diminuída, e está “disponível para comercialização”. Definirá o tempo, sendo esse interstício merecedor de dois índices distintos: identifica, inicialmente, o tempo pelo qual o tomador do benefício pagará a quem conseguiu a redução da emissão do gás. Em consequência, define também o tempo em que o contratante que “vende” ou “cede” seus créditos de carbono tem obrigação de conservar ou permanecer com as atividades que permitam a continuidade da não emissão dos gases.

É um típico contrato bilateral. O contrato bilateral é o que muitos denominam “contrato sinalagmático”, o que representa, por si só, um equívoco em termos linguísticos. É que “sinalagma”, em Grego, é a origem do nome “contrato”. Dizer “contrato sinalagmático” é o mesmo que dizer “contrato contrato”, ou “contrato contratual”, ou, com ajuste e que continua representando um pleonasma, um “contrato contratado”.

Uma das partes tem o compromisso de pagar pelo benefício recebido. A outra parte tem a obrigação de manter a coisa em seu estado capaz de continuar a gerar a redução de dióxido de carbono em comparação com o que aconteceria, se ações típicas não fossem empregadas.

As obrigações são recíprocas. Por isso, um contrato bilateral, pois as duas partes têm compromisso, comprometimento, obrigações.

VI. O contratante beneficiário do crédito

Há atividades que, por si sós, são poluidoras. Há outras situações que representaram uma devastação do meio ambiente e a recuperação ou é inviável ou será demorada demais. Tem-se o exemplo de uma extração mineral, que somente se obtém cavando a terra ou destruindo uma serra. Em alguns casos, o minério é extraído perfurando a terra e fazendo um buraco tão profundo que se chega na parte mais baixa em estradas. Essas, feitas em forma de anéis desde a borda até o local da escavação atual. Por essas estradas é que os veículos que transportam o minério chegam à parte mais profunda que está sendo escavada e transporta o material para a parte de

cima, para o lado da borda do buraco. Ainda que abandonada a atividade extrativa, o buraco não é reflorestado. E, comumente, uma água poluída –muitas vezes, com coloração adicionada pela espécie mineral existente na profundidade– cobre o “piso” do buraco, tornando até um local de alta periculosidade para quaisquer seres vivos.

As atividades extrativas, necessariamente, produzem um resíduo em forma de lama, que é depositada na natureza. São comuns as barragens de resíduos da mineração. O conteúdo dessas barragens é altamente poluidor e emite incontável quantidade de toneladas de dióxido de carbono.

Uma vez degradado o ambiente, o agente poluidor ou tem que repor outra área para compensação ou pode contratar com alguém que o faça, no próprio imóvel do contratado, em benefício do interessado. E deve remunerar não somente pela obtenção do “crédito” negociável, como, também pela manutenção das condições ambientais conforme o momento da contratação.

VII. A averbação em si

Nas palavras de Maria Helena Diniz (1998, p. 360)

AVERBAÇÃO. Direito civil. 1. Declaração necessária para a ressalva de direitos que se processa na matrícula ou à margem do registro com o escopo de informar a terceiro da existência de determinado fato superveniente que, não sendo constitutivo de domínio, de ônus reais ou encargos, venha a atingir o direito real ou as pessoas nele interessadas e, conseqüentemente, o registro, alterando-o, por modificar, esclarecer ou extinguir os elementos dele constantes. A averbação modifica o registro sem, contudo, alterar sua essência. Consiste, portanto, no lançamento de todas as ocorrências ou fatos que, não estando sujeitos ao assento, venham a alterar o domínio, afetando o registro relativamente à perfeita caracterização e identificação do prédio ou do titular da propriedade.

A averbação é ato registral utilizado em todas as especialidades dos registros públicos. Assim, é utilizada no Serviço de Registro das Pessoas Naturais, no Serviço de Registro Civil de Pessoas Jurídicas, no Serviço de Registro de Títulos e Documentos e no Serviço de Registro de Imóveis.

No caso em assunto, o emprego é no Serviço –ainda injustificadamente chamado Cartório– de Imóveis.

Na especialidade dos registros imobiliários, a averbação é ato que se faz ao descrever, no primeiro espaço disponível na ficha ou livro de registro que contém a matrícula e o registro do imóvel, dando notícia de um complemento, uma modificação ou uma

atualização referentes às pessoas ou ao imóvel. Uma típica averbação é a da certidão de casamento de uma pessoa cujo nome consta como proprietária de um imóvel e, quando do registro da propriedade, a pessoa era solteira. Igualmente, uma certidão de divórcio, de uma retificação de nome, um novo documento (por exemplo, um número do registro geral do documento de identidade foi alterado do sistema estadual para o sistema nacional recentemente implantado). Sempre, no exemplo, em relação a um imóvel, cujos dados iniciais eram condizentes com a situação jurídica, a qual sofreu alteração. Portanto, necessário também alterar, para atualizar, o registro do imóvel.

Para o tema que mais interessa, a averbação é a descrição, no espaço próprio do livro de registro de imóveis, de que há um contrato celebrado com entre o proprietário (em casos raros, o possuidor) do imóvel e outrem, com indicação do prazo final do vínculo obrigacional e todas as formas de identificação do beneficiário. Este contrato é que tem como signatários o gerador de projeto de crédito de carbono (proprietário -ou possuidor- do imóvel) e o tomador ou beneficiário do crédito de carbono.

VIII. A averbação do contrato

Uma vez celebrado o contrato entre o proprietário dos créditos de carbono e o tomador interessado em se beneficiar, há a necessidade de esse contrato ser averbado ao pé da matrícula do imóvel que produz o benefício.

Depois de averbado, o contrato fica vinculado ao próprio imóvel, e acompanhará o histórico imobiliário enquanto houver a referida matrícula. Em qualquer certidão a ser emitida posteriormente, haverá a informação de que, em determinada data, o imóvel foi objeto de contrato para cessão dos créditos de carbono para identificadas pessoa ou empresa. Se e quando houver o término contratual, haverá baixa da obrigação, mas não será eliminada a informação. Será feita uma nova averbação, anunciando o fim da obrigação ou vínculo. Assim, a descrição contida na certidão identificará o imóvel e, nos registros e averbações seguintes, comunicará que houve o início contratual de negociação dos créditos de carbono e que, em apontada data, houve o término do contrato. Analisando do início ao fim do conteúdo da certidão, nota-se, pelas últimas descrições, que o imóvel está livre do encargo (se já ocorreu a averbação da baixa do gravame) ou continua válida a obrigação quanto ao que foi contratado (enquanto não houver a baixa).

O conteúdo da certidão é referente a todas as alterações originais da matrícula, conforme determinação do art. 21 da Lei 6.015, de 31-12-1973. Dispõe essa norma sobre “qualquer alteração posterior ao ato cuja certidão é pedida”. Explica-se que a certidão é da matrícula do imóvel, a qual foi feita sem o vínculo original. Posteriormente à data em que o imóvel foi matriculado é que houve o registro da propriedade em nome do novo proprietário e, por exemplos, um registro de uma hipoteca e as averbações. As averbações apenas complementam ou modificam o que já se achava

matriculado ou registrado, sem alteração substancial em relação ao imóvel ou ao proprietário. Seriam averbações de baixa dos gravames ou, no exemplo, a averbação do contrato da negociação de crédito de carbono. Sempre, vinculadas ao imóvel, pois o sistema registral brasileiro desde o início do vigor da Lei 6.015, de 31-12-1973, tem como centro o imóvel. Somente em termos periféricos ou secundários é que figura o registro de quem é o seu proprietário.

São variados os objetivos da averbação do contrato de crédito de carbono.

Um deles é o vínculo do imóvel –de forma explícita, acessível a quaisquer pessoas que queiram obter uma certidão, conforme art. 17 da Lei 6.015, de 31-12-1973– ao compromisso já abraçado ao beneficiário. Desta forma, se a propriedade do imóvel for transferida, o adquirente jamais poderá alegar inocência de em relação à obrigação que terá de manter o imóvel segundo as condições -inclusive a ligada ao prazo previsto no contato- previamente contratadas e com capacidade de continuar reduzindo a emissão de dióxido de carbono.

Outro objetivo da averbação é o beneficiário poder comprovar perante os órgãos ambientais que está cumprindo -de forma oblíqua, é verdade, mas é uma das possibilidades de seu cumprimento- com suas obrigações de reduzir a emissão de gases poluidores. Para essa comprovação perante os órgãos ambientais, não bastaria apenas um contrato particular sem qualquer restrição ao imóvel -restrição que é conseguida com a averbação- pois poderiam quaisquer interessados forjar uma contratação apenas para comprovação fraudulenta do inexistente cumprimento da obrigação.

A publicidade registral oferece segurança jurídica ao negócio entre as partes. Sendo público o registro, qualquer interessado poderá obter certidão de que o imóvel se encontra gravado, comprometido. Entre os interessados e credores da segurança jurídica, estão quem pretende adquirir ou arrendar o imóvel gravado e, também, quem pretende contratar com o beneficiário do projeto. Este último caso acontece quando uma empresa tem por política interna a não contratação de quaisquer serviços ou a não aquisição de quaisquer produtos oriundos de fornecedores que não colaboram para a redução do dióxido de carbono.

O contrato averbado dá ao contratante beneficiário a aura de cumpridor das regras ambientais, ainda que esteja pagando alguém para compensar os efeitos poluidores que esse beneficiário não pode -na atualidade ou com rapidez- produzir por conta própria.

IX. A averbação no serviço de registro de imóveis

Uma discussão é se o número de itens registráveis e averbáveis no Serviço de Registro de Imóveis é unicamente o definido na Lei de Registros Públicos, a Lei 6.015, de 31-12-1973. O normal é que assim seja. Há, porém, algumas leis extravagantes que

determinam, por si sós, que documentos sejam registrados ou averbados no Serviço de Registro de Imóveis no qual está matriculado o imóvel que é objeto descrito nos referidos documentos.

As regras de criação de leis determinam que se uma lei nova é editada e ele trazer determinação de realização de algum procedimento já previsto em outra legislação, a lei nova deve atualizar a redação da lei antiga ou fazer um acréscimo de algum cânone, para inserir ali a modificação feita.

A Lei 15.042, de 11-12-2024, criou o Sistema Brasileiro de Comércio de Emissões de Gases de Efeito Estufa (SBCE). E, no art. 55, determinou que a Lei 6.015, de 31-12-1976, fosse acrescida do item 38 no inciso II do art. 167, determinando que seja averbado no Serviço de Registro de Imóveis o “contrato entre gerador e desenvolvedor de projeto de crédito de carbono, quando cabível”.

É mais um item ou mais uma modalidade de documento que é averbável no Serviço de Registro de Imóveis. Traz uma vinculação ao registro, sem modificar substancialmente o que se acha registrado e sem comprometer os dados da matrícula do próprio imóvel.

Informa, por seu lado, que o imóvel contém uma restrição. Logo, se algum terceiro quiser adquirir (comprar, arrendar, alugar, por exemplo) o imóvel, saberá, antes de fazer o negócio, que há uma obrigação de aquele identificado imóvel continuar fornecendo ao contratante indicado a qualidade de redutor ou extintor de emissões de dióxido de carbono. Ou, se alguma empresa (banco, normalmente) precisar de uma garantia hipotecária do imóvel em uma transação pela qual cede um crédito em dinheiro para o proprietário do imóvel, saberá que o imóvel, se vier a ser levado à fase de excussão para obtenção do dinheiro para quitar o crédito, poderá vir a ter valor final reduzido, pois o eventual adquirente terá que cumprir obrigações anteriormente assumidas sendo que o proprietário anterior –e signatário do contrato– pode já ter recebido todo o valor do contrato ou o valor da parcela correspondente à anuidade.

O termo “excussão”, empregado linhas atrás, é espécie de execução judicial em que o credor já indica qual o bem deve ser penhorado, por ser objeto de garantia real previamente contratada. Não há processo de conhecimento ou cognição porque é espécie de execução. E o devedor não tem o direito de escolher qual o seu bem será penhorado, porque houve o comprometimento de uma coisa individualizada como garantia de que o débito seria quitado conforme contratado.

X. Possibilidade de mudança de circunscrição

Pode ocorrer que o imóvel esteja matriculado no Serviço de Registro de Imóveis “A” e que a divisão judiciária tenha feito alteração da área de competência do referido e até então competente Serviço de Registro de Imóveis. Assim, o Serviço de Registro de Imóveis competente para fazer matrícula, registro e averbação, passa a ser “B”.

Até o dia em que houver necessidade de o proprietário fazer alguma modificação (uma venda, uma sucessão, uma divisão, um gravame -hipoteca, por exemplo- e, a partir da vigência de Lei 14.382, de 27-6-2022, até para o caso de uma averbação), a matrícula, os registros e as averbações continuarão inertes no Serviço de Registro de Imóveis “A”. Para a concretização de um ato notarial, há necessidade de, primeiramente, ser feita a matrícula do imóvel e o registro da propriedade em nome de alguém, no novo Serviço de Registro de Imóveis competente (“B”). E, em ato seguinte, ser feita a averbação ao pé da matrícula.

Essa mudança de competência ou de circunscrição (delimitação territorial dentro do qual o Serviço de Registro de Imóveis pode atuar) ocorre em situações como:

- divisão de território de competência de Serviço de Registro de Imóveis (“A”) por criação de mais um Serviço (“B”) com essa especialidade;
- o município em que está o imóvel passa a integrar outra Comarca diferente da até então fixada, havendo mudança de qual o Serviço de Registro de Imóveis tem o direito de escriturar os dados registraes dos imóveis desse município;
- o município em que está situado o imóvel passa da condição de integrante de uma Comarca para a qualidade de sede de Comarca. E, nessa nova Comarca, há a automática criação de um novo Serviço de Registro de Imóveis.

Essas regras são as contidas no art. 169 da Lei 6.015, de 31-12-1973.

XI. Considerações finais

A intenção do presente Capítulo foi a de tratar da modalidade de documento que deve ser averbado, para valer contra terceiros, no Serviço de Registro de Imóveis. Mais especificamente, averbado ao pé da matrícula do imóvel no qual é desenvolvido projeto de redução ou eliminação de gases de efeito estufa, na modalidade dióxido de carbono, conhecido popularmente como gás carbônico.

O contrato que o proprietário certificado de que reduziu ou eliminou a emissão de dióxido de carbono (normalmente, o dono do imóvel, havendo casos de possuidor assumir esse papel), celebra com o “comprador” desse benefício, deve ser averbado no Serviço de Registro de Imóveis da circunscrição em que está situado o imóvel.

O texto, com fundamento em Leis, é analítico e a fonte de pesquisa é bibliográfica.

O desenvolvimento do texto demonstrou, inicialmente, o que é o dióxido de carbono, como conseguir a redução ou eliminação da sua emissão e o crédito que recebe quem o reduz ou o elimina. Esse crédito é um ativo negociável, inclusive no mercado

de capitais, sendo interessado na aquisição a pessoa (natural ou jurídica) que exerce atividade que representa a obrigação de restringir a emissão de gases de efeito estufa e que, em razão da urgência na comprovação da redução ou eliminação ou por causa da dificuldade de redução devido ao ramo em que atua, vê na compensação o ideal para cumprir as regras legais. Assim, adquire do gerador do crédito de carbono esses créditos. E faz a compensação, descontando em sua obrigação direta o que contratou com outrem para que fosse feita a redução ou eliminação de dióxido de carbono.

O contrato entre as partes deve ser averbado ao pé da matrícula do imóvel em que o projeto de redução ou eliminação de emissão de dióxido de carbono, gás incolor poluente e até sufocante. Como a matrícula do imóvel está no livro próprio do Serviço de Registro de Imóveis, ao pé (ou na continuidade do texto da) matrícula do referido imóvel é que o contrato deve ser averbado.

A averbação foi um acréscimo que a Lei 15.042, de 11-12-2024, fez na Lei 6.015, de 31-12-1973, mais especificamente acrescentando o item 38 ao inciso II do art. 167 dessa Lei modificada, denominada Lei dos Registros Públicos.

XII. Referências

Diniz, M. H. (1998). *Dicionário jurídico*, 1. Saraiva.

Silva, De Plácido e (2104). *Dicionário jurídico*. Atualizado por N. Slaibi Filho e P. Pereira Vasques Gomes. (31a ed.). Forense.

Veloso, W. de P. (2023). *Comentários à lei de registros públicos: lei 6.015, de 3 de dezembro de 1973: registro de imóveis* (arts. 167 a 288-A). (2a ed. rev. e atual). Juruá.

Veloso, W. de P. (2023). *Registro de imóveis: da matrícula à averbação: doutrina completa e descomplicada*. Juruá.

Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 31 dez. 1973, replicada no Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 16 set. 1975, e retificada no Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 30 out. 1976.

Lei 6.385, de 7 de dezembro de 1976. Dispõe sobre o mercado de valores mobiliários e cria a Comissão de Valores Mobiliários. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 9 dez. 1976.

Lei 12.187, de 29 de dezembro de 2009. Institui a Política Nacional sobre Mudança do Clima - PNMC e dá outras providências. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 30 dez. 2009, edição extra.

Lei 12.651, de 25 de maio de 2012. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis N° 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428,

de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis N° 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória N° 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 28 maio 2012.

Lei 14.382, de 27 de junho de 2022. Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp); altera as Leis N° 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 8.935, de 18 de novembro de 1994, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 13.097, de 19 de janeiro de 2015, e 13.465, de 11 de julho de 2017; e revoga a Lei n.º 9.042, de 9 de maio de 1995, e dispositivos das Leis N° 4.864, de 29 de novembro de 1965, 8.212, de 24 de julho de 1991, 12.441, de 11 de julho de 2011, 12.810, de 15 de maio de 2013, e 14.195, de 26 de agosto de 2021. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 22 dez. 2022.

Lei 14.948, de 2 de agosto de 2024. Institui o marco legal do hidrogênio de baixa emissão de carbono; dispõe sobre a Política Nacional do Hidrogênio de Baixa Emissão de Carbono; institui incentivos para a indústria do hidrogênio de baixa emissão de carbono; institui o Regime Especial de Incentivos para a Produção de Hidrogênio de Baixa Emissão de Carbono (Rehidro); cria o Programa de Desenvolvimento do Hidrogênio de Baixa Emissão de Carbono (PHBC); e altera as Leis N° 9.427, de 26 de dezembro de 1996, e 9.478, de 6 de agosto de 1997. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 2 ago. 2024, edição extra.

Lei 14.990, de 27 de setembro de 2024. Institui o Programa de Desenvolvimento do Hidrogênio de Baixa Emissão de Carbono (PHBC); e altera a Lei N° 14.948, de 2 de agosto de 2024. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 30 set. 2024.

Lei 14.993, de 8 de outubro de 2024. Dispõe sobre a promoção da mobilidade sustentável de baixo carbono e a captura e a estocagem geológica de dióxido de carbono; institui o Programa Nacional de Combustível Sustentável de Aviação (ProBioQAV), o Programa Nacional de Diesel Verde (PNDV) e o Programa Nacional de Descarbonização do Produtor e Importador de Gás Natural e de Incentivo ao Biometano; altera as Leis N° 9.478, de 6 de agosto de 1997, 9.847, de 26 de outubro de 1999, 8.723, de 28 de outubro de 1993, e 13.033, de 24 de setembro de 2014; e revoga dispositivo da Lei N° 10.438, de 26 de abril de 2002. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 9 out. 2024.

Fecha de recepción: 06-11-2025

Fecha de aceptación: 12-03-2026