

SERVIDÃO AMBIENTAL

*Paulo Roberto Pereira de Souza**

SUMÁRIO: 1. Introdução - Do Conservation Easement à Servidão Ambiental; 2. Conteúdo e requisitos e tipos de restrição em uma servidão de conservação; 3. Direitos e responsabilidades do detentor da servidão; 4. A servidão ambiental no Brasil; 5. A concessão real de uso; 6. A servidão florestal; 7. Proposta para uma lei brasileira de servidão ambiental; 8. Conclusões; 9. Referências.

1. Introdução - do conservation easement à servidão ambiental

As exigências cada vez mais complexas da sociedade moderna vêm provocando um crescimento acelerado no uso dos recursos naturais, resultando em danos ambientais que podem comprometer a sobrevivência do homem no Planeta.

Os seres humanos chegam ao final do século contabilizando resultados altamente questionáveis. O modelo de desenvolvimento baseado no uso de recursos naturais não renováveis começa a apresentar sinais de exaustão, levando as principais sociedades do planeta a uma mudança drástica das grandes referências que determinaram suas metas. O novo modelo exige uma mudança das políticas globais e o estabelecimento de um novo paradigma tecnológico, econômico e jurídico.

Em decorrência desta nova ordem econômica mundial o jurista se alia aos profissionais das ciências naturais buscando estabelecer regras que assegurem o desenvolvimento sustentável.

O Direito defronta-se com uma nova realidade onde sua atuação decorre não de uma exigência do sujeito, mas de uma revolta do objeto. Fica claro assim, que a natureza não pode se adequar às leis criadas pelo homem, muito ao contrário, o direito deve ser formulado respeitando as características, peculiaridades e indicadores naturais, submetendo as atividades econômicas às exigências naturais.

* Professor e Ex-Reitor da Universidade Estadual de Maringá-PR.

No Brasil e nos países que recentemente alteraram suas Constituições o direito ao meio ambiente equilibrado e sadia qualidade de vida passa a se constituir em um direito fundamental e, como tal, faz com o que o legislador ordinário tenha que estruturar um microssistema de Direito Ambiental, capaz de dar respostas às novas exigências da sociedade contemporânea.

Assim, a atividade econômica encontra limitações ditadas pelas exigências de respeito a um novo direito, de terceira geração, elevado ao nível constitucional que é o Direito Ambiental.

Dentro dessa nova visão, a atividade econômica encontra limitações no Direito que, a partir de indicadores formulados pelas ciências naturais, passa a tutelar um novo interesse, que pode não ser público mas é detentor de uma alma pública: é o interesse difuso que reúne pessoas ligadas entre si por uma situação de fato.

Esta nova economia, amalgamada a este novo direito, propõe a formulação de uma nova ordem econômica mundial. A sociedade globalizada, ligada por uma formidável revolução nas comunicações, internacionaliza o debate dos problemas econômicos e estabelece novos contornos para a determinação de valores.

O novo paradigma tecnológico e econômico vai exigir, pois, uma revisão profunda na ordem econômica e social.

O conceito de capital da natureza, que é distinto daquele fabricado pelo homem, o que torna mais complexas as funções de produção, ainda que as tornem mais realistas.

Este conceito de desenvolvimento sustentado deve ser entendido como o significado de melhorar a qualidade de vida humana dentro dos limites da capacidade de suporte dos ecossistemas do nosso planeta.

Para viabilizar o crescimento sustentado, de acordo com as exigências da natureza, é necessário garantir um vínculo entre a política ambiental e econômica em todos os níveis de governo e em todos os setores da economia.

Neste contexto vamos encontrar dentre os recursos naturais protegidos as florestas e demais formas de vegetação que constituem uma reserva de vida para as gerações atuais e futuras, sendo de fundamental importância sua preservação.

A preservação vem ocorrendo por diferentes formas e em diferentes níveis de atuação e, uma das alternativas que tem obtido grande sucesso nos Estados Unidos e em alguns países das Américas Central e do Sul é o conservation easement do Direito Norte-Americano, que podemos traduzir como servidão ambiental, objeto deste trabalho.

A servidão ambiental ou servidão de conservação, que vem a ser um acordo objetivando a proteção de uma determinada área de terras, cujo

proprietário ou proprietários concorde(m) em impor uma limitação de uso, temporária ou perpétua, ao referido imóvel ou imóveis.

Vale dizer: o proprietário impõe uma autolimitação, com o objetivo de conservar sua(s) terra(s) para fins ecológicos; e abre mão de algum ou alguns componentes de seus direitos, como uso, fruição ou gozo.

Por outras palavras: por meio da servidão de conservação ou servidão ambiental, o proprietário destina a totalidade ou parte de sua área para fins de preservação ambiental, impondo uma ou mais limitações de uso do imóvel protegido.

Trata-se de um direito real oponível erga omnes, sendo exigível do proprietário que o instituiu bem como de todos os demais adquirentes do imóvel.

A servidão de conservação pode ser instituída em favor de uma pessoa, de alguma entidade privada ou do próprio poder público. Deparamo-nos com um instituto de Direito Ambiental a servidão adequado para atendimento a esse novo tipo de exigência que é a proteção ambiental, não sendo necessário o requisito de imóvel dominante e serviente.

A modalidade de servidão de conservação tem se revelado extremamente eficiente para a proteção de terras particulares, em razão dos altos custos para a aquisição das mesmas, além do envolvimento do proprietário que a instituiu, de organizações da sociedade civil, que assumem a fiscalização e supervisão da área protegida, fazendo com que a coletividade também assuma sua responsabilidade. Tradicionalmente esta função vem sendo desempenhada pelo poder público, através da criação de parques, reservas e outras áreas protegidas, a um custo excessivamente alto.

Em países como Estados Unidos, Canadá, Costa Rica, México, Inglaterra e Espanha, entre outros, milhões de hectares estão protegidos, resultando em benefícios para a sociedade em geral.

Na Espanha a matéria é tratada pelo Código Civil; em seu artigo 530, admite a possibilidade de servidão sem prédio dominante, quando estatui: "também se pode estabelecer servidões em proveito de uma ou mais pessoas, ou de uma comunidade, a quem não pertença o imóvel gravado".

Chacón Marín informa que:

no direito estadunidense existem grandes diferenças entre os diferentes estados, assim, em 12 destes as servidões em gross não são reconhecidas, em 5 a jurisprudência as aceita claramente e em 6 as aceita por ter sido promulgada legislação específica. Mesmo assim, em nove estados há uma situação não definida neste assunto.

No Brasil, assim como na maioria dos países que adotaram o sistema jurídico de *Civil Law*, este mecanismo, pelo menos nos moldes americanos, não está institucionalizado; e há dificuldades para a sua implementação, uma

vez que a servidão prevista pelo Código Civil é apenas a servidão predial, que exige um prédio dominante e um prédio dominado.

Seria possível, apenas, quando a servidão ambiental for instituída de um prédio para outro; tal é a hipótese do entorno de uma área protegida, como nos casos de um parque, de uma reserva, de uma área ou zona de proteção ambiental, entre outras.

1.1. As vantagens

No direito norte-americano, instituída a servidão, o proprietário da área serviente terá vantagens tributárias, como dedução no imposto de renda do equivalente à diminuição do valor venal de seu imóvel, isenção dos impostos relativos ao mesmo, além da provável publicidade, em decorrência da iniciativa, o que irá valorizar sobremaneira a área remanescente.

Analisando as vantagens do instituto Sergio Mujica Y Biron Swift¹, destaca as seguintes:

Aumento da quantidade de terras protegidas mediante iniciativa privada para conservar a terra onde tal iniciativa seja conveniente.

Aumento do orçamento do estado mediante o envolvimento da iniciativa privada para proteger áreas significativas.

Maior flexibilidade para conservar habitats importantes, tais como os habitats de plantas, que no entanto são muito pequenos para que o Estado os maneje efetivamente.

Oferta de uma ampla margem de ferramentas flexíveis para assegurar a conservação de valores ecológicos em terras que são utilizadas principalmente com fins comerciais.

Asseguramento dos benefícios ecológicos, legalmente implementáveis, para projetos sustentáveis, como o aproveitamento de madeira e a absorção de carbono.

Destaque-se, ainda, o fato de que em nível do Governo, não haverá toda a complexa tomada de decisão quanto à eleição da área a ser adquirida, ao fato mesmo da aquisição, aos recursos orçamentários; nem haverá toda uma discussão política em torno dos custos e benefícios que a iniciativa provocará em proprietários e na sociedade em geral.

Outra vantagem significativa é a existência do land trust, que vem a ser uma organização de conservação de terra, objetivando a proteção ambiental, que, por sua vez estimular à instituição da servidão, bem como, quem irá cuidar para que os objetivos e limites inicialmente traçados sejam

¹ El "Gravamen Ecológico" - Un Gravamen Real para Assegurar la Conservacion de Tierras Privadas en Países de Latinoamérica, em A Proteção Jurídica das Florestas Tropicais, vol. I, p. 389. Anais do 3º Congresso Internacional de Direito Ambiental, 1999, São Paulo.

rigorosamente cumpridos pelo proprietário. A presença deste terceiro é indispensável na servidão de conservação ou gravame ecológico.

O envolvimento de organizações, ambientalistas de diferentes origens e segmentos da sociedade civil, representa um importante aliado na defesa do meio ambiente, com resultado e eficiência em geral, maiores que os obtidos por programas governamentais.

Os benefícios tributários podem ser significativos, representados por isenção de impostos relativos ao imóvel e pela compensação no imposto de renda em razão de diminuição do valor venal do imóvel. Com efeito, nos Estados Unidos, o Código Federal de Taxas admite que o valor da servidão possa ser tratado como uma doação de caridade e deduzido dos impostos futuros, dentro dos padrões e limites admitidos para tais doações. Para o cálculo dos benefícios tributários, o valor da servidão para fins de abatimento, será o resultado obtido da diferença entre o valor da terra com a servidão e sem a mesma. Se uma propriedade vale US\$ 500.000,00 sem restrições, e US\$ 300.000,00 com a servidão o valor da doação é de US\$ 200.000,00, que será dedutível do imposto a pagar, em percentual não superior a 30% da renda bruta².

Merece destaque também a circunstância de que o dono da terra decide pela instituição da servidão o que trará a certeza de seu envolvimento com o projeto e a garantia de sucesso. Ao contrário daqueles casos em que o governo estabelece limitações ao direito de propriedade, com resistência e até mesmo revolta de proprietários, neste caso, os mesmos são convencidos da importância do projeto, bem como motivados por benefícios, que poderão obter com a iniciativa.

No caso do não cumprimento da destinação, estão previstas medidas judiciais capazes de assegurar sua efetiva implementação.

O proprietário na servidão ambiental poderá continuar com o uso da propriedade, desenvolvendo atividades produtivas, desde que tais atividades não contrariem o objeto do gravame instituído.

Além da proteção ambiental as servidões poderão ser utilizadas para a proteção do patrimônio histórico, estético, paisagístico, cênico e cultural. Também tem especial relevo a intenção de proteger terras de família, quando gerações sucessoras não mais se interessem por atividades agrícolas, ou, ainda, evitar a expansão urbana sobre áreas especialmente utilizadas para agricultura.

Finalmente, esta servidão pode ser instituída por um grupo de proprietários vizinhos, que, mutuamente, podem criar servidões em partes de

² Conforme web page de The Nature Conservancy, em www.tnc.org/infield/state/Texas/Index.html

suas terras, objetivando vantagens econômicas da área remanescente, para loteamentos em condomínios temáticos ou para atividades de ecoturismo.

2. Conteúdo e requisitos e tipos de restrição em uma servidão de conservação

Os termos e condições da servidão devem ser rigorosamente especificados e bem detalhados, evitando-se, ao máximo, expressões vagas, dúbias, que possam levar a questionamentos futuros. É importante descrever a propriedade no momento da lavratura do documento, inclusive com o uso de mapas, fotografias, inventários biológicos, tudo para evitar discussões com futuros proprietários do imóvel. Não há uma forma pronta e acabada, para ser utilizada, de maneira uniforme, para todas as servidões. Cada servidão é marcada por ajustes avançados entre o proprietário, eventualmente um órgão público, e uma ONG, onde se buscará a adequação às particularidades da propriedade, aos interesses do proprietário e das do detentor da servidão.

Os termos, cláusulas e condições poderão variar de imóvel para imóvel, no entanto, em geral deverão incluir:

- a) Detalhamento sobre o objeto da servidão de conservação;
- b) provisões para garantir que a servidão seja legalmente válida e oponível e que de sua aplicação surjam benefícios fiscais;
- c) os direitos específicos que são concedidos ao detentor da servidão como, por exemplo:
 - o direito ao acesso visual à propriedade;
 - o Direito de inspecionar a propriedade para garantir que a servidão está sendo obedecida, e
 - o direito de exigir o cumprimento das cláusulas da servidão³.

As servidões podem destinar-se a diferentes tipos de finalidade e podem conter, praticamente, qualquer tipo de gravame que seja estabelecido pelas partes.

Diferentes tipos de motivação podem levar o proprietário a decidir pela instituição do gravame.

Entre outras opções a servidão pode determinar:

- manutenção do estado natural da área, não admitindo qualquer tipo de atividade, agrícola, de divisão, de desenvolvimento, ou de atividade econômica;
- limitação de construção ou edificação;
- limitação quanto a formas e modo de uso da terra;

³ Conf. Web pag, de The Nature Conservancy, cit.

- proibição de qualquer atividade que não seja agrícola ou agropastoril;
- limitação de urbanização ou de alteração de fins que não sejam agrícolas;
- destinação exclusivamente para a formação de floresta com plantas nativas, as quais nunca poderão sofrer corte ou exploração econômica, ou o mesmo tipo de destinação com possibilidade de manejo racional e sustentado;
- proibição da introdução ou plantio de plantas não-nativas;
- destinação para ecoturismo ou conservação da paisagem;
- ampliação de zonas amortecedoras de áreas de proteção ambiental ou áreas ambientalmente sensíveis, ou de especial relevo cênico ou paisagístico;
- fortalecimento de parques nacionais, estaduais ou municipais, com a ampliação de áreas no entorno dos referidos parques;]
- proteção perpétua de um legado ecológico, quando nas hipóteses de testamento o dono da terra pretenda que seus sucessores mantenham seu compromisso com a proteção ambiental;
- proteção de áreas verdes para loteamentos rurais;
- captura ou absorção de carbono, nos casos de destinação de áreas verdes para compensar a emissão de carbono por empresas na região ou em outras partes do mundo;
- a identificação do detentor da servidão (o holder), entidade externa, normalmente uma ONG que irá ser o responsável, pela fiscalização, monitoramento e garantia de execução da servidão.
- imitações de uso por parte do proprietário;
- responsabilidade pelo pagamento de impostos e taxas exigíveis;
- sanções e cláusulas penais sobre não observância das regras estabelecidas.

No sistema norte-americano, inglês e de alguns países da América Central a servidão ambiental ou de conservação pode ser instituída a favor de uma instituição pública ou privada, por ato inter vivos ou por testamento.

3. Direitos e responsabilidades do detentor da servidão

O **detentor da servidão** é uma figura indispensável nas servidões que recebem incentivos tributários, nos termos da legislação vigente. Terá a responsabilidade de monitorar, inspecionar, e exigir o cumprimento dos termos da servidão, inclusive com legitimidade para a propositura das ações judiciais necessárias.

The Nature Conservancy, em sua web page⁴, esclarece que, seja o detentor da servidão um órgão do Estado ou uma ONG, terá a responsabilidade de assegurar a fiel execução das condições estabelecidas para a servidão, que, em geral, inclui as seguintes:

Estabelecer as bases da documentação necessária à servidão, garantindo que a linguagem utilizada no instrumento de servidão seja clara e direta, e que o mesmo delimite todos os caracteres essenciais e necessários à servidão, tais como o mapa de desenvolvimento permitido, descrições das características da propriedade que devem ser preservadas etc.

Monitorar o uso da terra periodicamente. Isto pode requerer visitas e/ou vistorias de pessoal qualificado à propriedade para garantir que as condições da servidão estão sendo cumpridas.

Oferecer informações presentes, bem como dados anteriores, no que se refere à servidão, ao proprietário que se interessar em obtê-las, ou a seus sucessores.

Estabelecer relatórios e processos de aprovação para as atividades estipuladas na servidão.

Impor as restrições da servidão através do sistema legal, se necessário.

Manter os arquivos relativos à servidão da propriedade.

A presença do detentor da servidão (holder) representará a garantia de que o mesmo zelará para a efetividade dos propósitos do proprietário, bem como facilitará a criação do gravame, em razão de sua estrutura de recursos humanos, experiência anterior com servidões similares. Isto representará um grande serviço prestado ao governo e à sociedade de maneira geral.

4. A servidão ambiental no Brasil

A **servidão**, tal como concebida pelo Direito brasileiro, não admite algo como the conservation easement do direito norte-americano, a não ser nas hipóteses em que seja instituída em favor de outro prédio, como na hipótese de ampliar a área de entorno de um parque ou de uma unidade de conservação. Igualmente, seria possível o estabelecimento de tais servidões nos casos de proprietários que se unem para tirar maior proveito de suas áreas de reserva legal ou de preservação permanente.

O Código Florestal Brasileiro, Lei 4.771/65, com a redação dada pela Medida Provisória Nº 1956-52/2000⁵, em seu artigo 44-A, introduz no

⁴ www.tnc.org/infield/state/Texas/Index.html (10/11/99).

⁵ Posteriormente a Medida Provisória foi reeditada com o número 1956-54/2000, sendo que a servidão florestal foi introduzida por meio da criação de um artigo de número 44-A no referido Código Florestal, o qual será tratado abaixo.

direito brasileiro a servidão florestal, bem como, elenca, em seu artigo 2º, os casos de áreas de preservação permanente, como as florestas localizadas nas margens dos rios, também chamadas de matas ciliares, ao redor das lagoas, lagos ou reservatório d'água, entre outros (além da área de reserva legal, consistente em um percentual da propriedade, que deverá ser preservada).

Na hipótese, poderá ocorrer a instituição, pelos proprietários confinantes, de corredores biológicos, conservando - se uma área de cobertura florestal capaz de abrigar espécies animais, estabelecendo-se todas as áreas no mesmo limite das propriedades. Trata-se de uma servidão recíproca, onde dois ou mais proprietários podem se beneficiar dos recursos naturais de seu imóvel e do imóvel vizinho. Augustin Atmetlla⁶ conceitua corredor biológico como locais que:

Sirvam de habitat a espécies animais e lhes permitam alternar sua estadia, constante ou permanente, entre os parques nacionais, reservas biológicas e em geral, zonas protegida; estes corredores ou partes de bosques, em sua maioria se encontram em propriedade privada. Tal qual o gado pode passar do imóvel dominante para tomar água no imóvel do serviente, mediante servidão de bebedouro, espécies em extinção poderiam passar a buscar o alimento ou abrigo em diferentes partes do bosque ou dos corredores biológicos. Os mesmos continuam sendo propriedade privada, convertida em fundo serviente por vontade dos donos, enquanto que o outro imóvel, uma reserva biológica, zona protegida, ou parque será o fundo dominante.

Outra hipótese de cabimento da servidão poderia ocorrer quando o imóvel serviente estiver situado no entorno de uma parque nacional ou de uma área ou zona de proteção ambiental, enfim no limite de qualquer unidade de conservação, confinando-se o prédio serviente e o prédio dominante.

Assim, é possível uma série de iniciativas objetivando a proteção de áreas privadas com base nos institutos jurídicos existentes, como o usufruto e o comodato, além da própria servidão ambiental.

É oportuno apresentar, a seguir uma análise de outros institutos de direito real e, também, a viabilidade de instituí-los como ferramentas para preservação de terra particulares.

⁶ Manual de Instrumentos Jurídicos Privados para la Protección de los Recursos Naturales, p. II-2, San José, Costa Rica: Fundación Noetrópica, 1995.

5. A concessão real de uso

O Decreto-Lei N. 271, de 28 de fevereiro de 1967, criou no sistema jurídico brasileiro, a figura da concessão de uso de terrenos públicos ou particulares, instituindo um novo direito real sobre coisa alheia que muito se aproxima do conservation easement, podendo representar uma alternativa para a proteção de terras particulares no Brasil. De fato, o artigo 7º do referido Decreto-Lei, institui a concessão de uso de terrenos públicos ou particulares, que poderá ser remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado que constitui um direito real resolúvel⁷. A concessão real de uso poderá ter por finalidade a urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, ou outra de interesse social; será inscrita no registro imobiliário e, desde a inscrição, o concessionário poderá utilizar plenamente o terreno para os fins estabelecidos no contrato.

A concessão de uso poderá ser instituída a favor de uma ONG ou instituição pública, que usará parte dos direitos sobre o imóvel, criando-se uma situação jurídica semelhante à servidão ambiental. Não há, neste caso, a exigência de prédio dominante e serviente, como ocorre no caso da servidão brasileira. Dessa forma, todas as cláusulas, objetivos e finalidades de uma servidão ambiental poderiam ser inseridas no instrumento de concessão do uso.

Seria uma nova forma de uso, diferente da prevista no Código Civil, que é personalíssimo, não comportando a instituição em favor de pessoas jurídicas, bem como não admitindo a cessão ou transferência.

O concessionário ficará responsável por todos os encargos civis, administrativos e tributários, que venham a incidir sobre o imóvel cedido e suas rendas. Como a legislação não restringe, entendemos ser possível a concessão de uso de parte de um imóvel para fins de conservação e proteção da natureza. Embasados no permissivo legal, podemos considerar a

⁷ Art. 7º - É instituída a concessão real de uso de terrenos públicos ou particulares, remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, como direito real resolúvel, para fins específicos de urbanização, edificação, cultivo de terra, ou outra utilização de interesse social

§ 1º - A concessão de uso poderá ser contratada por instrumento público ou particular, ou por simples termo administrativo, e será inscrita e cancelada em livro especial.

§ 2º - Desde a inscrição da cessão de uso, o cessionário fluirá plenamente do terreno para os fins estabelecidos no contrato e responderá por todos encargos civis, administrativos e tributários que venha a incidir sobre o imóvel e suas rendas.

§ 3º - Resolve-se a concessão antes de seu termo, desde que o concessionário dê ao imóvel destinação diversa da estabelecida no contrato ou termo, ou descumpra cláusula resolutória do ajuste, perdendo, neste caso, as benfeitorias de qualquer natureza.

§ 4º - A concessão de uso, salvo disposição contratual em contrário, transfere-se por ato inter vivos, ou por sucessão legítima ou testamentária, como os demais direitos reais sobre coisas alheias, registrando-se a transferência.

concessão real de uso das florestas como uma modalidade de servidão ambiental, instituto de direito ambiental, adaptado às exigências de efetivação do bem jurídico tutelado pela Constituição Federal, quando determina o dever, de todos, de preservarem o meio ambiente, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida.

Indiscutível o interesse público, na instituição da concessão real de uso, não se exige forma especial; requisito de admissibilidade do instituto, tal qual determinado no referido Decreto-Lei. Para a constituição de uma concessão real de uso, não se exige forma especial; pode ser constituída por instrumento público ou particular e será inscrita em livro especial. No documento de instituição, serão detalhadas todas as condições e limitações de uso do imóvel, as obrigações do concessionário, os direitos e obrigações do proprietário, as relações da concessão de uso com outros encargos ou ônus reais que pesem sobre o imóvel.

Como se viu, a concessão de uso, juridicamente, se aproxima muito do que seria uma servidão ambiental adaptada ao modelo brasileiro, uma vez que o contrato conterá cláusula explicitando que o uso concedido terá o objetivo e interesse de preservar, recuperar ou conservar os recursos naturais de fauna, flora, ou outro avençado entre as partes, instituído no interesse público. E o direito decorrente da concessão real de uso pode ser cedido, ou transferido. É importante mencionar, no instrumento, que o mesmo obriga não só as partes contratantes, como também seus herdeiros e sucessores; e, ainda, esclarecer de que forma sua vigência se estenderia em caso de alienação do imóvel, devendo seus futuros adquirentes respeitar o ônus, então, registrado.

Diante das exigências do direito brasileiro, não seria possível a constituição de uma servidão ambiental com esse nome *juris*, posto que não passível de registro no Cartório de Registro de Imóveis, uma vez que a servidão civil, para a sua constituição, sempre é feita de um prédio para outro, requerendo assim, no mínimo dois imóveis; o que não é o caso em estudo. Desta forma, a servidão ambiental não tendo acesso à matrícula do imóvel, não geraria um direito real.

Importa, pois a criação, de um outro mecanismo jurídico, capaz de atribuir a esses contratos direito real *erga omnes*; e, como já se aventou, na forma de constituição; a alternativa, até que seja criado um apropriado instituto de Direito Ambiental, pode ser a concessão real de uso, já que é direito real previsto em nossa legislação. Nos termos do artigo 167, inciso I, nº 7, da Lei nº 6.015/73, dos Registros Públicos, o ato constitutivo de uma concessão real de uso tem pleno acesso à matrícula, em forma de registro, gerando um direito real oponível *erga omnes*. Uma vez registrado o contrato no Registro de Imóveis, o usuário, que poderá ser uma organização de conservação de terras - o *land trust* brasileiro - poderá ceder esse direito a

uma terceira pessoa, pois no ato constitutivo, como se viu, será inserida uma cláusula possibilitando a cessão.

Por sua vez, o novo ou a nova cessionária, poderá novamente ceder seus direitos e assim por diante, todos esses atos com ingresso no Registro de Imóveis. Neste sentido o Decreto-Lei é incisivo, quando, no parágrafo 4º do artigo 7º, prevê a possibilidade de cessão ou transferência de tais direitos, equiparando, claramente, a concessão real de uso aos demais direitos reais, eliminando-se qualquer dúvida sobre a sua natureza jurídica de direito real, oponível erga omnes.

6. A servidão florestal

As discussões em torno de modificações no Código Florestal, acabaram resultando na edição da Medida Provisória Nº 1956-52, que introduziu entre nós a figura da servidão florestal, que em função de sucessivas reedições da Medida Provisória, sendo a matéria hoje tratada pela de número 1956-54, de 21 de setembro de 2000.

A referida Medida Provisória altera o artigo 16 do Código Florestal enumerando os percentuais para a Reserva Legal e, admitindo no § 4º a reserva legal fora do imóvel. Já no artigo 44-A⁸ institui a servidão florestal, admitindo a possibilidade de o proprietário de um imóvel, voluntariamente renunciar, em caráter permanente ou temporário os direitos de supressão ou exploração da vegetação nativa, localizada fora da reserva legal e da área de preservação permanente.

A Medida Provisória também cria a CRF-Cota de Reserva Florestal⁹, que poderá ser emitida em favor do proprietário de área de floresta excedente

⁸ Art. 44-A. O proprietário rural poderá instituir servidão florestal, mediante a qual voluntariamente renuncia, em caráter permanente ou temporário, a direitos de supressão ou exploração da vegetação nativa, localizada fora da reserva legal e da área com vegetação de preservação permanente.

§ 1º A limitação ao uso da vegetação da área sob regime de servidão florestal deve ser, no mínimo, a mesma estabelecida para a Reserva Legal.

§ 2º A servidão florestal deve ser averbada à margem da inscrição de matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente, após anuência do órgão ambiental estadual competente, sendo vedada, durante o prazo de sua vigência, a alteração da destinação da área, nos casos de transmissão a qualquer título, de desmembramento ou de retificação dos limites da propriedade.

⁹ “Art. 44-B. Fica instituída a Cota de Reserva Florestal - CRF, título representativo de vegetação nativa sob regime de servidão florestal, de Reserva Particular do Patrimônio Natural ou reserva legal instituída voluntariamente sobre a vegetação que exceder os percentuais estabelecidos no art. 16 deste Código.

Parágrafo único. A regulamentação deste Código disporá sobre as características, natureza e prazo de validade do título de que trata este artigo, assim como os mecanismos que assegurem ao seu adquirente a existência e a conservação da vegetação objeto do título.

da reserva legal e de preservação permanente, sob regime de servidão florestal ou de Reserva Particular do Patrimônio Natural - RPPN. Mediante tal título o proprietário poderá ceder, temporária ou permanentemente o direito sobre o excesso do percentual mínimo estabelecido pelo Código Florestal, com a redação dada pela Medida Provisória.

Assim o proprietário de um imóvel que não atenda às exigências de reserva legal poderá adquirir, por servidão florestal, área excedente de outro imóvel que passará a cumprir o papel de imóvel serviente em favor daquele que será imóvel dominante, ainda que não sejam contíguos.

Trata-se de uma nova modalidade de servidão onde um proprietário renuncia expressamente ao direito de supressão de área excedente e se obriga a prestar cumprir a exigência de reserva legal para outro imóvel.

A Medida Provisória 1956-54/2000, dá nova redação ao artigo 16 do Código Florestal o qual estabelece que, para ser efetivada, a servidão florestal deverá ser aprovada pelo órgão ambiental estadual competente, ou mediante convênio, pelo órgão ambiental municipal, ou outra instituição devidamente habilitada, devendo ser considerada ainda a função social da propriedade. Além destes requisitos exige ainda a adoção dos seguintes critérios e instrumentos, quando houver:

- i. o plano de bacia hidrográfica;
- ii. o plano diretor municipal;
- iii. o zoneamento ecológico-econômico;
- iv. outras categorias de zoneamento ambiental; e
- v. a proximidade com outra Reserva Legal, Área de Preservação Permanente, unidade de conservação ou outra área legalmente protegida¹⁰.

A servidão florestal surge como uma oportunidade concedida ao proprietário que preservou área excedente de sua reserva legal, de atender a exigência de outro imóvel podendo negociar seu direito sobre a área preservada.

As razões para a justificativa de tal permissão consistem no fato de que deve se buscar um balanço florestal no âmbito da bacia hidrográfica e não especificamente em cada imóvel. O imóvel não pode, em hipótese alguma, compensar as áreas de preservação permanente. No entanto no caso de área de reserva legal esta poderá estar localizada fora do imóvel, em outro imóvel do mesmo proprietário, em imóvel de terceiros ou em condomínio de reserva legal. O condomínio de reserva legal é uma nova modalidade criada pelo § 11, do artigo 16 do Código Florestal. Nesta hipótese vários proprietários poderão se unir para comprar uma área com cobertura florestal, ou área onde irão formar a cobertura florestal e esta poderá compensar a falta

¹⁰ Art. 16 do Código Florestal, com a redação dada pela Medida Provisória 1956-54/2000.

de reserva legal nos imóveis de tais proprietários. Em todos os casos deverão ser observadas as exigências do parágrafo quarto, retro mencionadas. Tais exigências consistem na observância da função social da propriedade, considerada como tal o respeito e preservação dos recursos naturais no imóvel. Exige-se também a observância, quando houver, do plano de bacia hidrográfica nos termos da Lei nº 9.433, de 08.01.97, que instituiu a Política Nacional de Recursos Hídricos. A partir da vigência desta Lei a bacia hidrográfica passa a ser adotada como unidade de planejamento para o uso de recursos naturais. Diante de tal situação o órgão ambiental ao autorizar ou não a servidão florestal deverá proceder a um balanço florestal, bem como a uma análise da localização ideal da reserva legal, examinando especialmente os benefícios quanto à proteção dos recursos hídricos, como na hipótese da implantação de corredores de biodiversidade. Em tais corredores a reserva legal será localizada juntamente com as áreas de preservação permanente existente nas margens dos rios o que possibilitará a criação de verdadeiros parques lineares. Esta experiência tem sido exitosa no Estado do Paraná, que criou o SISLEG - Sistema de Manutenção, Restauração e Proteção da Reserva Legal e Áreas de Preservação Permanente. Esta iniciativa governamental objetiva a criação dos corredores de biodiversidade, entendidos como tais áreas do território estadual prioritárias para o planejamento ambiental, compostas pelas faixas marginais de 10 (dez) quilômetros ao logo dos grandes rios e principais afluentes das diversas bacias hidrográficas do Estado do Paraná, com o objetivo geral de propiciar a interligação das Zonas Prioritárias de Conservação e das unidades de conservação públicas ou privadas¹¹.

Outras exigências para autorização da locação da reserva legal fora do imóvel consistem no atendimento às exigências do plano diretor municipal, do zoneamento ecológico econômico e, da proximidade com outra Reserva Legal, Área de Preservação Permanente, unidade de conservação ou outra área legalmente protegida.

O Estado do Paraná admite a possibilidade de reserva legal fora do imóvel desde 1999, quando por força do Decreto Estadual Nº387/99, foram criadas as figuras da Reserva Florestal Legal Coletiva Privada e, da Reserva Florestal Legal Coletiva Pública. A primeira representa um condomínio florestal puro e simples, já a segunda é representada por uma área de floresta nativa, adquirida pelo Poder Público, à custa dos proprietários dos imóveis que terão a reserva legal atendida pela área adquirida, a qual será transformada em unidade de conservação.

No caso da reserva legal ser atendida por outro ou outros imóveis deverá ser lavrada uma escritura pública de instituição de servidão,

¹¹ Artigo 11, "e" da Portaria Nº100/99, do Instituto Ambiental do Paraná.

temporária ou perpétua e a mesma deverá ser registrada na Matrícula do imóvel serviente e dominante. A escritura pública deverá conter além dos requisitos formais regulares, o seguinte:

- a) Detalhamento sobre o objeto da servidão de conservação especialmente as limitações estabelecidas, que não podem ser inferiores às estabelecidas para a reserva legal;
- b) prazo de duração;
- c) Descrição dos imóveis dominante e serviente, com indicação de metragens, divisas e confrontações, bem como, dos respectivos números de matrícula;
- d) Descrição da CRF - Cota de Reserva Florestal;
- e) Anuência do órgão ambiental estadual competente
- f) Descrição detalhada da área da servidão, com todos os limites, divisas, metragens e confrontações;
- g) Os direitos específicos que são concedidos ao detentor da servidão como.

Além dos proprietários dos imóveis dominante e serviente poderá participar da servidão uma terceira pessoa, denominada no direito norte-americano de holder ou detentor. O detentor é uma figura indispensável nas servidões que recebem incentivos tributários nos Estados Unidos. Terá a responsabilidade de monitorar, inspecionar e exigir o cumprimento dos termos da servidão, inclusive com legitimidade para a propositura das ações judiciais necessárias. A presença do detentor da servidão representará a garantia de que o mesmo zelará para a efetividade dos propósitos do proprietário, bem como facilitará a criação do gravame, em razão de sua estrutura de recursos humanos, experiência anterior com servidões similares. Normalmente o detentor da servidão será uma organização não governamental, nos Estados Unidos denominada de land trust.

Além dos requisitos já mencionados o detentor, Quando existir a figura e/ou o proprietário do imóvel dominante terão direito a:

- a) acesso visual à propriedade;
- b) o Direito de inspecionar a propriedade para garantir que a servidão está sendo obedecida, e
- c) o direito de exigir o cumprimento das cláusulas da servidão

O detentor, o proprietário do imóvel beneficiado pela servidão, ou ambos em regime de litisconsórcio, terão legitimidade processual para exigir o cumprimento dos termos da mesma.

Como vimos a servidão florestal ou ambiental, ao contrário da servidão clássica do Direito Civil, não exige, como condição a existência de imóvel dominante e imóvel serviente, podendo ser instituída a favor de uma ou mais pessoas ou de uma instituição no interesse ambiental, ou

exclusivamente em favor do meio ambiente. Esta última modalidade nos Estados Unidos é denominada easemente in Gross.

6.1. Servidão ambiental para sequestro de carbono

O descontrolado crescimento da atividade econômica, vem provocando considerável aumento nos gases que provocam o chamado efeito estufa, resultando no aquecimento global do Planeta e acentuada mudança no clima com consequências catastróficas para a humanidade.

Diante de tal problema os signatários da Convenção das Nações Unidas sobre Mudanças Climáticas decidiram estabelecer um protocolo objetivando a redução das emissões de gases, de maneira a obrigar os países participantes a impor medidas para diminuição do uso de substâncias geradoras dos gases provocadores do efeito estufa.

Como decorrência destas ações foi realizada uma Conferência no Japão, em 1997 da qual resultou o denominado Protocolo de Kioto, que em resumo prevê o estabelecimento de metas para redução dos gases além da adoção de mecanismos de desenvolvimento limpo e dos sumidouros de carbono.

A adoção do mecanismos de desenvolvimento limpo implicará em pesados investimentos para alterar seus processos de produção e instalações. Dessa forma o investimento em florestamento e reflorestamento, poderá ser muito menor, e permitir às empresas o cumprimento de suas cotas de redução de gases especialmente o mais nocivo deles - o carbono.

O que nos interesse neste trabalho, não obstante a importância das demais decisões adotadas no Protocolo, são os sumidouros de carbono.

Como é de conhecimento geral as árvores em crescimento consomem grande quantidade de carbono, razão pela qual o plantio de florestas representa uma medida eficaz para absorção do carbono resultante da atividade econômica. As florestas existentes, em menor quantidade, também absorvem parte do carbono. Dessa forma, o reflorestamento e florestamento resultaria em créditos de carbono os quais poderiam ser negociados como títulos representativos, resultando na incorporação ou conservação de grandes áreas de florestas e cumpririam a função de sumidouros de carbono.

Por meio da servidão florestal o proprietário de um reflorestamento poderia constituir títulos, inclusive as chamadas debentures ecológicas, e vendê-los em bolsa, representando importante incentivo para a formação de novas florestas, ou eventualmente a manutenção de florestas existentes.

O mencionado artigo 44B, do Código Florestal Brasileiro, como vimos, instituiu a Cota de Reserva Florestal - CRF, que vem a ser título representativo de vegetação nativa sob regime de servidão florestal, de

Reserva Particular do Patrimônio Natural - RPPN ou reserva legal, instituída voluntariamente pelo proprietário.

Está tramitando no Congresso Nacional o Projeto de Lei nº 285/99, que regulamenta o parágrafo 4º do artigo 225 da Constituição Federal, estabelecendo normas e critérios para a proteção e a utilização dos Ecossistemas Atlânticos, patrimônio nacional, em fase de análise pela Comissão de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias. Um substitutivo ao projeto foi elaborado por um grupo de trabalho coordenado pelo jurista Antonio Herman Benjamim, que propôs, no Capítulo I, do Título IV, a introdução no Direito Brasileiro da Servidão Ambiental. O Substitutivo propõe incentivos tributários, como isenção do ITR, a todas as áreas de vegetação primária e secundária, nos estágios avançado e médio de regeneração de Ecossistemas Atlânticos. Prevê também deduções do Imposto sobre a renda, como se verifica dos artigos 32 e 33 a 42, respectivamente.

Outro Projeto em tramitação, o de número 4.112-A, de autoria do Deputado Luciano Pizzatto, torna obrigatória a compensação pelo consumo de carbono por parte de empresas montadoras ou fabricantes de veículos automotores, refinarias de petróleo, destilarias de álcool, empresas utilizadoras de combustíveis fósseis como fonte de energia em quantidade igual ou superior a 2.000 toneladas equivalentes de petróleo por ano.

A servidão ambiental, dessa forma, passa a constituir importante incentivo econômico para diminuir as emissões, o que simultaneamente irá resultar em grandes benefícios ao meio ambiente em geral.

A possibilidade de implantação dos sumidouros de carbono vai gerar o surgimento das empresas para a conservação que irão implantar reservas naturais com a finalidade de exercer a função natural de sequestro e carbono, podendo emitir os certificados ou quotas de captura de carbono, além das debentures ecológicas, em áreas próprias ou de terceiros, cumprindo o papel do land trust que temos traduzido como organização de conservação de terras - OCT.

A implementação das decisões contidas no Protocolo de Quioto, beneficiarão especialmente os países em desenvolvimento, como é o caso de nossos Países da América do Sul, que possuem grandes extensões de terras, nas quais poderão ser formadas florestas, com ganhos superiores a qualquer outra commodity.

7. Proposta para uma lei brasileira de servidão ambiental

Presentemente, a evolução de situações jurídicas plurais evidenciam que a Teoria Geral da Propriedade não atende às diversas criações jurídicas, no âmbito do domínio, como descrito pela legislação civilista.

O Direito Privado, e entre nós mais notadamente o direito civil, enfrenta fricções e esgarçamentos típicos de uma era de marcada por profundas mudanças nas necessidades humanas, os direitos difusos, coletivos e homogêneos se destacam, com evidência.

Norberto Bobbio descreve essa nova era como uma transformação do estado garantista; está acontecendo uma metamorfose do direito de instrumento de controle social, no sentido estrito da palavra, em um instrumento de direção social¹². O pensamento bobbiano, sempre nítido e profundo, está a orientar para os novos rumos do direito, devendo ser perseguida uma direção social. Bobbio prossegue, para apontar a função promocional do direito, consubstanciada exatamente na promoção de certas atividades ou comportamentos, almejados pelo legislador, através de normas que incentivam os destinatários, mediante o oferecimento de vantagens individuais¹³.

Esta breve digressão calha a propósito da evolução do milenar instituto jurídico da servidão e a sedimentação operado de vários ordenamentos jurídicos, em favor do meio ambiente.

O legislador do direito presente e futuro modifica sensivelmente o tônus do discurso normativo. Continua a reprimir e a sancionar os atos ilícitos, mas, acertadamente, desloca a carga repressiva da norma para as chamadas leis de incentivo, consagrando o princípio da precaução. O legislador pós-moderno propõe vantagens ao destinatário da norma jurídica, quer mediante financiamentos subsidiados, quer mediante a redução de impostos, taxas ou tarifas públicas; com isso pretende atingir os objetivos propostos por tais leis, as chamadas leis-incentivo, com finalidades específicas. Revela-se, então, o novo papel assumido pelo legislador, argutamente identificado por Norberto Bobbio como a função promocional do direito, consubstanciada, exatamente, na promoção de certas atividades ou comportamentos almejados pelo legislador, através de normas que incentivem os destinatários, mediante o oferecimento de vantagens individuais¹⁴.

¹² Bobbio, Norberto. *Una teoria funzionale del diritto*. Milano. Ed. di Comunità, 1977. Pag. Introdutória. Tradução livre, do original: um passaggio dallo stato 'garantista' allo stato 'dirigista' e consequentemente la metamorfosi del diritto da strumento di 'controllo sociale' nel senso stretto della parola in strumento di 'direzione sociale'.

¹³ Bobbio, Norberto. *Dalla struttura alta funzionale*. Milano. Ed. di Comunità, 1997, p. 63.

¹⁴ Tepedino, Gustavo. *Temas de Direito Civil*. Renovar, RJ, 1999, p. 9.

Está tramitando no Congresso Nacional o Projeto de Lei nº 285/99, que regulamenta o parágrafo 4º do artigo 225 da Constituição Federal, estabelecendo normas e critérios para a proteção e a utilização dos Ecossistemas Atlânticos, patrimônio nacional, em fase de análise pela Comissão de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias. Um substitutivo ao projeto foi elaborado por um grupo de trabalho coordenado pelo jurista Antonio Herman Benjamin, que propôs, no Capítulo I, do Título IV, a introdução no Direito Brasileiro da Servidão Ambiental. A proposta constante de cinco artigos, tem o seguinte teor:

*CAPÍTULO II
DA SERVIDÃO AMBIENTAL*

Art. 35. O proprietário de imóvel com cobertura vegetal típica de Ecossistema Atlântico poderá, por contrato ou ato de última vontade, constituir servidão ambiental, renunciando a direitos sobre o corte, a supressão e a exploração de que seja titular. § Único - Na constituição de servidão ambiental, o proprietário amplia a proteção da flora da área serviente, reclassificando-a, voluntariamente, e aceitando elevar o grau das restrições legais aplicáveis, tomando por base os regimes jurídicos previstos nesta Lei para os vários estágios de sucessão dos Ecossistemas Atlânticos (vegetação secundária em estágio inicial de regeneração, secundária em estágio médio de regeneração, secundária em estágio avançado de regeneração e primária).

Art. 36. A servidão ambiental poderá ser gratuita ou onerosa, temporária ou perpétua.

§ 1º. A servidão ambiental onerosa poderá ser privada ou tributária.

§ 2º. Se temporária, a servidão ambiental não poderá ser constituída por prazo inferior a quinze anos.

§ 3º. É livre ao titular da servidão ambiental aliená-la ou transferi-la a outrem.

Art. 37. A servidão ambiental poderá incidir sobre qualquer espaço especialmente protegido como Ecossistema Atlântico, inclusive a Reserva Legal, desde que averbada, excluídas as Áreas de Preservação Permanente.

Art. 38. A servidão ambiental deverá ser averbada na transcrição ou matrícula do imóvel.

§ 1º. Após a averbação e durante a sua duração, se temporária, a servidão ambiental torna-se indivisível, vedado, a qualquer título, seu cancelamento, mesmo judicial, ou extinção.

§ 2º. No caso de partilha, a servidão ambiental subsiste e continua a gravar cada uma das parcelas servientes, salvo se, por força da divisão do imóvel, sua área de abrangência não afetar todas elas.

Art. 39. O proprietário do imóvel serviente, dentre outras obrigações, deverá:

I - cuidar e manter a flora, fauna e recursos hídricos da propriedade serviente, nos termos da servidão;

II - fazer relatório anual simplificado ao titular da servidão e ao órgão ambiental estadual;

III - permitir ao titular da servidão, pelo menos uma vez ao ano, inspecionar a área serviente.

§ Único - Na hipótese de servidão ambiental tributária, o relatório previsto no inciso II, do caput deste artigo, também será enviado ao IBAMA, ao Departamento da Receita Federal, do Ministério da Fazenda, e ao Ministério Público, ou aos órgãos equivalentes no estado quando for o caso, utilizando formulário aprovado pelo CONAMA.

O Substitutivo propõe incentivos tributários, como isenção do ITR, a todas as áreas de vegetação primária e secundária, nos estágios avançado e médio de regeneração de Ecossistemas Atlânticos. Prevê também deduções do Imposto sobre a renda, como se verifica dos artigos 32 e 33 a 42, respectivamente.

Analisando possibilidade de lege ferenda também buscamos construir uma proposta para uma lei com objetivo de instituir entre nós a Servidão Ambiental, com o seguinte teor:

Projeto de Lei instituindo a Servidão ambiental como Direito Real.

Art. 1º. O proprietário poderá, por instrumento público ou particular, ou por simples termo administrativo perante órgão ambiental, limitar o uso de sua propriedade, para conservar os recursos existentes, constituindo servidão ambiental em favor de uma entidade de conservação ambiental ou de uma Organização de Conservação de Terras (OCT), com fins específicos de preservação ambiental.

§ 2º. Também poderá ser constituída servidão ambiental de área pública, mediante lei.

§ 3º. A servidão ambiental poderá ser constituída ainda pelo proprietário de um imóvel, a favor de outro imóvel, contíguo ou não, quando se destinar à proteção de entorno de determinada área de importância ambiental, inclusive nas Particulares do Patrimônio Natural (RPPN's)

Art. 2º. A servidão ambiental poderá ser onerosa ou gratuita, temporária ou perpétua.

§ 1º. O titular da servidão ambiental poderá aliená-la ou transferi-la a outra entidade de conservação ambiental.

Art. 3º. A servidão ambiental poderá ter por objeto a proteção do patrimônio ambiental e cultural, dentre outros:

I - Ecoturismo, com a conservação de áreas ou o uso de paisagens;

II - Preservação do entorno de parques ou áreas ambientalmente significativas ou de especial relevo cênico, artístico, paisagístico, estético, histórico, turístico;

III - Criação de caminhos ecológicos;

IV - Proteção da perpetuidade de um legado ecológico, mantido pelo proprietário instituidor;

V - preservação de cobertura florestal ou manutenção do estado natural da área, ou de usos na área;

VI - Limitação de parcelamento do solo ou de urbanização, inclusive de tipos ou espécies de construção;

VII - proibição de introdução ou plantio de espécies não-nativas;

VIII - captura ou absorção de carbono.

§ 1º. A servidão ambiental poderá incidir, também, sobre área de preservação permanente e Reserva Legal, desde que averbada, e quando não comprometer a sua destinação original.

Art. 4º. -A exploração de área objeto da servidão ambiental somente poderá ocorrer mediante manejo sustentável, e submetido à apreciação do órgão ambiental.

Parágrafo único. É permitido que, na constituição de servidão ambiental, haja renúncia de direitos sobre o corte, supressão ou exploração de recursos naturais existentes na área, devendo, tal renúncia, constar expressamente do aludido instrumento.

Art. 5º. A servidão ambiental, deverá ser averbada no registro de imóvel, podendo referir-se a totalidade ou parte de um imóvel.

§ - Após a constituição da servidão, esta se torna indivisível, vedada, a qualquer título, seu cancelamento ou extinção.

§ - Em caso de sucessão, a servidão ambiental subsiste em seus termos e condições, continuando a gravar cada uma das parcelas servientes, caso ocorra subdivisão da propriedade.

Art. 6º A entidade de conservação ambiental, poderá ser de natureza pública ou privada e terá por função fomentar a instituição de servidões ecológicas, para a proteção de terras públicas ou privadas.

§ 1º A entidade de conservação ambiental não terá fins lucrativos.

§ 2º - A Organização de Conservação de Terras - OCT, igualmente não terá fins lucrativos, e terá por objetivo fomentar a instituição de servidões ambientais, em terras públicas ou privadas, ficando responsável pela manutenção dos termos da servidão.

§ 3º Além dos registros normais da pessoa jurídica, essas entidades deverão estar cadastradas no Instituto Brasileiro do Meio Ambiente - IBAMA e no órgão ambiental, do Estado em que estiver localizado o imóvel objeto da servidão, aos quais deverão, anualmente, remeter relatório circunstanciado das atividades e ocorrências na servidão instituída a seu favor.

§ 4º As entidades mencionadas nos parágrafos anteriores terão legitimidade para propositura de ação civil pública ou outra medida judicial necessária ao integral cumprimento da constituição da servidão ambiental, inclusive em caso de esbulho ou turbação.

Art. 7º O proprietário do imóvel, além de outras obrigações constantes no instrumento de servidão ambiental, obriga-se a:

I - cuidar e manter a flora, fauna e recursos hídricos da propriedade serviente;

II - fazer relatório anual ao titular de servidão;

III - permitir ao titular da servidão inspecionar a área serviente;

IV - defender a posse da área serviente.

A introdução da servidão ambiental no direito brasileiro poderá representar um poderoso instrumento para efetivar o direito ambiental. No entanto a sua viabilidade dependerá do grau de incentivos fiscais e econômicos que serão oferecidos a proprietários e interessados.

Como sempre, avulta o velho problema da determinação do grau de efetividade de normas ambientais. O grau máximo é atingido, apenas, quando há um controle forte e a certeza de que as autoridades farão cumprir a lei ou quando são oferecidos incentivos econômicos e tributários.

8. Conclusões

Presentemente, a evolução de situações jurídicas plurais evidenciam que a Teoria Geral da Propriedade não atende às diversas criações jurídicas, no âmbito do domínio, como descrito pela legislação civilista.

O Direito Privado, e entre nós mais notadamente o direito civil, enfrenta fricções e esgarçamentos típicos de uma era de marcada por profundas mudanças nas necessidades humanas, os direitos difusos, coletivos e homogêneos se destacam, com evidência.

Essa nova era do Direito Privado e resultado de uma transformação do estado garantista; em verdade estamos assistindo a uma metamorfose do direito de instrumento de controle social, no sentido estrito da palavra, em um instrumento de direção social. Em verdade hoje podemos identificar, como ensina Norberto Bobbio prossegue, uma função promocional do direito, consubstanciada exatamente na promoção de certas atividades ou comportamentos, almejados pelo legislador, através de normas que incentivam os destinatários, mediante o oferecimento de vantagens individuais.

Esta breve digressão calha a propósito da evolução do milenar instituto jurídico da servidão e a sedimentação operado de vários ordenamentos jurídicos, em favor do meio ambiente.

A introdução da servidão ambiental poderá representar um poderoso instrumento para efetivar o direito ambiental. No entanto a sua viabilidade dependerá do grau de incentivos fiscais e econômicos que serão oferecidos a proprietários e interessados.

Como sempre, avulta o velho problema da determinação do grau de efetividade de normas ambientais. O grau máximo é atingido, apenas,

quando há um controle forte e a certeza de que as autoridades farão cumprir a lei ou quando são oferecidos incentivos econômicos e tributários.

A criação de incentivos econômicos e tributários, como prêmio ao engajamento na prevenção e na preservação de recursos naturais, pode constituir importante instrumento para efetivar a proteção ambiental.

A adoção da servidão ambiental e sua inclusão nos países onde não haja previsão legal, poderá representar importante ação na proteção dos recursos naturais como meio de garantir a todos o direito fundamental da vida com qualidade.

9. Referências

ATMETLLA, Augustin, *Manual de Instrumentos Jurídicos Privados para la Protección de los Recursos Naturales*, p. II-2, San José, Costa Rica: Fundación Noetrópica, 1995.

BOBBIO, Norberto. *Una teoria funzionalista del diritto*. Milano. Ed. di Comunità, 1977.

BOBBIO, Norberto. *Dalla struttura alla funzione*. Milano. Ed. di Comunità, 1997.

MUJICA, Sergio e SWIFT, Biron, *El "Gravamen Ecológico" - Un Gravamen Real para Assegurar la Conservación de Tierras Privadas en Países de Latinoamérica, em A Proteção Jurídica das Florestas Tropicais*, vol. I, p. 389. Anais do 3º Congresso Internacional de Direito Ambiental, 1999, São Paulo.

The Nature Conservancy, Conservation Easement, (10/11/99), localizado em <http://www.tnc.org/infield/state/texas/index.html>

TEPEDINO, Gustavo. *Temas de Direito Civil*. Renovar, RJ, 1999.