

Ano VII, v.1 2026 | submissão: 03/06/2026 | aceito: 06/06/2026 | publicação: 09/06/2026

A função socioambiental do Registro de Imóveis: a publicidade registral como técnica de concretização da função social e ambiental da propriedade

The socio-environmental function of the Land Registry: registration publicity as a technique for realizing the social and environmental function of property

La función socioambiental del Registro Inmobiliario: la publicidad del registro como técnica para lograr la función social y ambiental de la propiedad

Thiago Maciel de Paiva Costa

Doutorando em Ciência Jurídica pela Universidade do Vale do Itajaí (UNIVALI). Mestre em Direito pela Universidade de Marília. 1º Oficial de Registro de Imóveis de Porto Velho/RO. E-mail para correspondência: thiago@lripvh.com.

Endereço: Rua Equador, 1870, Nova Porto Velho, Porto Velho/RO

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9071-065X>

Resumo: O artigo investiga o papel do Registro de Imóveis na concretização das funções sociais e ambientais da propriedade. Parte da concepção tradicional do sistema registral, ordenada pela publicidade, pela presunção, pela fé pública e pela qualificação a serviço da segurança do tráfego imobiliário, e identifica nela uma questão constitucional em aberto: a propriedade cuja titularidade o registro publica está submetida à função social (arts. 5º, XXIII, 170, III, 182 e 186) e a uma função ambiental (arts. 186, II, e 225) que integram o conteúdo do domínio. Sustenta-se que essas funções são vetores constitucionais que reclamam uma instância capaz de torná-las oponíveis e calculáveis, e que o Registro de Imóveis provê tal instância ao inscrever vínculos de finalidade e dotá-los de oponibilidade erga omnes. A demonstração mobiliza exemplos de direito positivo, entre eles a averbação de restrições ambientais e as limitações à regularização fundiária de interesse social, incluindo a legitimação fundiária como modalidade registral de aquisição. O trabalho enfrenta a objeção da neutralidade declaratória, distinguindo a constituição do vínculo, externa ao registro, da concretização de sua oponibilidade, própria dele, e a objeção do deslocamento econômico operado pela Lei 13.465/2017, ao mostrar que a técnica registral é neutra quanto ao uso do bem. Concluí que a função socioambiental do registro é contínua com a função de segurança do tráfego: a inscrição da finalidade é uma técnica de implementação de política socioambiental, articulada por publicidade, oponibilidade e calculabilidade.

Palavras-chave: Registro de Imóveis; função socioambiental da propriedade; publicidade registral; oponibilidade; regularização fundiária.

Abstract: This article examines the role of the Brazilian Land Registry in realizing the social and environmental functions of property. It departs from the traditional conception of the registral system, organized around publicity, presumption, public faith and qualification in the service of the security of real estate transactions, and identifies an open constitutional question: the property whose title the registry publicizes is subject to a social function (Articles 5, XXIII; 170, III; 182; and 186 of the Constitution) and to an environmental function (Articles 186, II; and 225) that form part of the content of ownership. It argues that these functions are constitutional vectors requiring an instance capable of rendering them enforceable against third parties and calculable, and that the Land Registry provides such an instance by inscribing purpose-bound encumbrances and endowing them with erga omnes effect. The demonstration draws on examples from positive law, including the recording of environmental restrictions and the limitations of land regularization of social interest, with legitimação fundiária as a registral

mode of acquisition. The article addresses the objection of declaratory neutrality, distinguishing the constitution of the encumbrance, external to the registry, from the concretization of its enforceability, proper to it, and the objection of economic displacement brought about by Law 13.465/2017, showing that the registral technique is neutral as to the use of the asset. It concludes that the socio-environmental function of the registry is continuous with the function of transactional security: the inscription of purpose is a technique for implementing socio-environmental policy, articulated through publicity, enforceability, and calculability.

Keywords: Land Registry; socio-environmental function of property; registral publicity; enforceability against third parties; land regularization.

1 Introdução

A dogmática registral brasileira organizou o Registro de Imóveis em torno de uma função de publicidade jurídica voltada à segurança do tráfego imobiliário. Afrânio de Carvalho situa o registro em posição auxiliar do direito civil, destinado a receber as relações jurídicas que tenham por objeto imóveis, de modo a documentar e publicar o estado da propriedade (CARVALHO, 1977, p. 35). Walter Ceneviva, ao comentar a Lei n. 6.015/1973 enuncia os fins do sistema registral como a publicidade, a autenticidade, a segurança e a eficácia dos atos jurídicos submetidos a ele (CENEVIVA, 2010, p. 33-35). Sob essa concepção, a propriedade mobilizada pela inscrição circula com a confiança que o assento confere a adquirentes e credores, e o registro funciona como infraestrutura jurídica do mercado imobiliário.

Essa leitura, ao centrar o registro na segurança da circulação patrimonial, deixa em aberto uma questão de fundo constitucional. A propriedade cuja titularidade o registro publica encontra-se submetida à função social (BRASIL, 1988, art. 5º, XXIII; art. 170, III; art. 182, § 2º; art. 186) e a uma dimensão ambiental que a vincula à utilização adequada dos recursos naturais e à defesa do meio ambiente (art. 186, II; art. 225). Se a tutela da propriedade depende do cumprimento de funções sociais e ambientais e se o registro é a instância que confere publicidade e oponibilidade às situações jurídico-reais, coloca-se a questão de qual é o papel do Registro de Imóveis na concretização dessas funções.

Este artigo sustenta que o Registro de Imóveis atua como sede da concretização da função socioambiental da propriedade. A publicidade registral, ao inscrever e tornar oponíveis vínculos de finalidade (averbações de restrições ambientais, limitações decorrentes da regularização fundiária de interesse social, cláusulas de destinação social), agrega à segurança do tráfego uma função de implementação de políticas socioambientais. Inscrita na finalidade que a ordem constitucional impõe à propriedade, a propriedade confere-lhe oponibilidade e

Ano VII, v.1 2026 | submissão: 03/06/2026 | aceito: 06/06/2026 | publicação: 09/06/2026

torna calculável o vínculo que a sujeita, integrando o instrumental de realização das funções sociais e ambientais.

O argumento se desenvolve em três movimentos, em registro dogmático-jurídico apoiado na doutrina registral, na disciplina constitucional da propriedade e em aportes teóricos sobre a função social da terra. A seção 2 reconstrói a concepção tradicional do registro, ordenada pela publicidade, pela fé pública e pela segurança do tráfego. A seção 3 recompõe a função social e a função ambiental da propriedade como vetores constitucionais que incidem sobre o domínio e condicionam a sua tutela. A seção 4 demonstra como o registro concretiza essas funções ao inscrever vínculos de finalidade e dotá-los de oponibilidade e enfrenta a tensão entre essa função socioambiental e a lógica de circulação que historicamente organizou a instituição.

2 O Registro de Imóveis na concepção tradicional: segurança jurídica, publicidade e circulação

A função principal do Registro de Imóveis é documentar e publicar o estado jurídico da propriedade imobiliária. Na leitura de Ceneviva, o sistema cumpre fins de publicidade, autenticidade, segurança e eficácia: a publicidade transmite a terceiros o conteúdo do assento; a autenticidade resulta da intervenção do delegatário do poder público, que recebe, confere e transpõe para os livros as declarações dos interessados; a segurança opera como libertação do risco, ao constituir malha firme de informações sobre a situação dos imóveis; e a eficácia traduz a aptidão do registro a produzir efeitos jurídicos, calcada na segurança dos assentos e na autenticidade dos atos a eles transpostos (CENEVIVA, 2010, p. 34-35).

A publicidade ocupa o centro dessa arquitetura. No sistema brasileiro, a inscrição substitui a tradição na transmissão dos direitos reais sobre imóveis, e o ato registrado adquire dupla eficácia: constitui o direito real e o torna oponível a terceiros. Antes da inscrição, o negócio cria obrigações entre as partes; uma vez registrada, perfaz a mutação jurídico-real e investe o adquirente em situação oponível erga omnes, como expõe Carvalho (CARVALHO, 1977, p. 34-35). Ceneviva vincula diretamente a publicidade à impenibilidade: o direito confere publicidade ao ato para preservá-lo da impenibilidade a terceiros, e atribui à publicidade registral uma tríplice missão, que abrange transmitir a informação aos interessados e não

Ano VII, v.1 2026 | submissão: 03/06/2026 | aceito: 06/06/2026 | publicação: 09/06/2026

interessados, sacrificar parcialmente a privacidade em benefício das garantias do registro e servir a fins de interesse nacional e de fiscalização pública (CENEVIVA, 2010, p. 108-111).

À publicidade soma-se a presunção que ampara a confiança no registro. Carvalho, comentando o art. 859 do Código Civil de 1916 registra a presunção de pertencer o direito real à pessoa em cujo nome se inscreveu, presunção que se estende a todo direito inscrito e prevalece, em favor e contra quem por ela seja atingido, enquanto não produzida prova em contrário (CARVALHO, 1977, p. 173-174). É presunção relativa que opera como regra de distribuição do ônus da prova e sustenta a fé pública do assento. A segurança daí resultante ampara a boa-fé de quem contrata confiando no registro.

Publicidade, presunção e fé pública servem a uma finalidade central do sistema: conciliar a segurança do verdadeiro titular da propriedade com a do seu eventual adquirente. Carvalho descreve essa composição de interesses como o problema que o registro se propõe a resolver e observa que o abrandamento da segurança do titular em favor da segurança do comércio repousa sobre um registro fundiário que tende a manter correspondência constante entre a situação real e a situação registrada (CARVALHO, 1977, p. 172-173). É essa correspondência que mobiliza a propriedade imóvel: ao reduzir a incerteza quanto à titularidade e aos ônus, o registro viabiliza a transmissão segura e o crédito territorial.

A correspondência entre a realidade e o registro repousa sobre princípios estruturantes. Pela legalidade, ou qualificação, a validade da inscrição depende da validade do negócio que lhe dá origem e da faculdade de disposição do alienante, de sorte que apenas títulos válidos e legítimos ingressam nos livros; o exame prévio da legalidade dos títulos estabelece a correspondência entre a situação jurídica e a situação registral e permite que o público confie no registro, como sublinha Carvalho (CARVALHO, 1977, p. 254-255). Pela especialidade, toda inscrição recai sobre objeto precisamente individuado, o que reclama a determinação do imóvel e, quando há garantia real, a quantificação da dívida (CARVALHO, 1977, p. 223). A qualificação registral comparece, assim, como o filtro por meio do qual o registrador controla o ingresso dos títulos e preserva a integridade do fôlio real.

Reconstruída nesses termos, a concepção tradicional organiza o Registro de Imóveis em torno da segurança do tráfego: publicidade, presunção, fé pública e qualificação convergem para tornar a propriedade transmissível com confiança e para amparar o crédito. Essa função permanece válida e estrutura a prática registral cotidiana. Ela deixa em suspenso, porém, a incidência das funções sociais e ambientais sobre a propriedade que o registro publica. A

Ano VII, v.1 2026 | **submissão: 03/06/2026** | **aceito: 06/06/2026** | **publicação: 09/06/2026**

propriedade que circula sob a garantia do assento é a mesma que a Constituição submete a deveres de destinação social e de proteção ambiental, e o modo como o registro incorpora esses deveres organiza a seção seguinte.

3 A função social e a função ambiental da propriedade como vetores constitucionais

A propriedade cuja titularidade o registro publica está submetida, pela Constituição, à função social, que se incorpora ao conteúdo do domínio. Eros Grau distingue a propriedade dotada de função individual da propriedade dotada de função social e reserva a esta a incidência do princípio do art. 5º, XXIII: a função social conforma o direito por dentro e condiciona o seu exercício a finalidades que excedem o interesse do titular (GRAU, 2010, p. 240-244).

Essa incidência tem sede na ordem econômica constitucional. O art. 170, III, enuncia a função social da propriedade como princípio da ordem econômica, ao lado da propriedade privada do inciso II; Grau qualifica-o como princípio constitucional impositivo, norma-objetivo que vincula a conformação da propriedade à realização de políticas públicas (GRAU, 2010, p. 237-238). A garantia constitucional alcança, nesse arranjo, a propriedade que cumpre função social, exigência que Gustavo Cardoso situa como ínsita a todo o domínio (CARDOSO, 2018, p. 278).

A leitura constitucional da função social tem origem na crítica ao modelo proprietário clássico. Carlos Frederico Marés sustenta que a terra se admite pela função social que lhe é imanente, de sorte que o título não basta para legitimar o domínio dissociado do cumprimento dessa função (MARÉS, 2003, p. 90-91). Eroulths Cortiano Junior descreve essa funcionalização como ruptura do discurso jurídico da propriedade, erguido sobre a abstração do bem convertido em mercadoria e sobre a figura do proprietário absoluto, e situa, na função social, o deslocamento do eixo do direito, do interesse do titular para a sua inserção social (CORTIANO JUNIOR, 2002, p. 84-88, 93-96).

À função social, a Constituição agrega uma função ambiental, ao exigir a utilização adequada dos recursos naturais disponíveis (art. 186, II) e ao definir o meio ambiente ecologicamente equilibrado como bem de uso comum do povo (art. 225). A propriedade da terra incorpora, com isso, um componente ecológico: Marés observa que à terra é inerente uma função ecológica e que a terra que não cumpre função socioambiental perde o amparo da tutela proprietária (MARÉS, 2003, p. 100-102).

As duas dimensões recebem formulação unitária na noção de função socioambiental da propriedade. Maurício Mota sustenta que ela funcionaliza o exercício do direito de propriedade a interesses extraproprietários, entre os quais a preservação do meio ambiente (MOTA, 2015, p. 791). A essa funcionalização corresponde a categoria do bem socioambiental: o titular do bem essencial à manutenção da vida sujeita-se a deveres de preservação que prevalecem sobre o interesse individual de propriedade (MOTA, 2015, p. 780). O autor situa o fundamento dessa incidência nos arts. 170 e 225 da Constituição (MOTA, 2015, p. 802).

Édis Milaré formula o ponto como princípio da função socioambiental da propriedade. Sob a Constituição de 1988, o direito de propriedade só se reconhece quando cumprida a função socioambiental, que opera como pressuposto e elemento integrante do domínio; a legislação civil, ao exigir o exercício da propriedade em consonância com suas finalidades econômicas e sociais e com a preservação ambiental, contempla a função ambiental como elemento do próprio direito (MILARÉ, 2015, p. 273-276).

Reunidas, a função social e a função ambiental compõem um vetor constitucional unitário que incide sobre o conteúdo do domínio. A dimensão ambiental integra a função social da propriedade e agrega ao fator social um componente ambiental que conforma o uso do bem (RODRIGUES, 2011, p. 131). Carolino, Ormelesi e Vieira registram que, após o reconhecimento da função ambiental pela legislação infraconstitucional, a produção jurídica nacional consolidou a expressão "função socioambiental da propriedade" para designar essa incidência conjunta (CAROLINO; ORMELESI; VIEIRA, 2023, p. 264).

O vetor socioambiental incide sobre a propriedade sem, por si, conferir-lhe eficácia perante terceiros. A exigência constitucional vincula o titular, mas a sua realização depende de instâncias e instrumentos que tornem a finalidade oponível e calculável. A trajetória da função social urbana ilustra essa dependência: o seu cumprimento ficou condicionado à edição de instrumentos de concretização, do Estatuto da Cidade aos planos diretores municipais (CAROLINO; ORMELESI; VIEIRA, 2023, p. 279). Permanece em aberto por qual instância a finalidade socioambiental imposta ao domínio adquire publicidade e oponibilidade, questão que conduz ao Registro de Imóveis.

Ano VII, v.1 2026 | **submissão: 03/06/2026** | **aceito: 06/06/2026** | **publicação: 09/06/2026**

4 O Registro de Imóveis como sede de concretização da função socioambiental

A técnica que o registro emprega para a segurança do tráfego serve igualmente à inscrição de vínculos que limitam a propriedade em favor de finalidades alheias ao interesse imediato do titular. O sistema registral inscreve servidões que, averbadas, vinculam o imóvel serviente e o dominante e tornam-se cognoscíveis a terceiros como direito real (CARVALHO, 1977, p. 92-93). Inscreve, do mesmo modo, restrições convencionais e gravames que cerceiam a disponibilidade do bem, levados ao fôlio para serem opostos ao adquirente; a averbação registra os fatos que alteram a inscrição principal, entre eles os ônus e as limitações que recaem sobre o imóvel (CARVALHO, 1977, p. 110, 127-128). A finalidade socioambiental imposta à propriedade é registrada pela mesma via.

Esse ingresso fundamenta-se no princípio da concentração. A matrícula deve reunir, tão completamente quanto possível, as situações jurídicas que afetam o imóvel, de modo a dispensar diligências junto a outras fontes de informação (SOUZA, 2012, p. 337). Lucas Koch desenvolve a ideia ao tratar o fôlio real como matriz integrativa e informativa para a tutela do meio ambiente: da união entre a publicidade e a concentração registral, com a informação ambiental, resulta um instrumento de cognoscibilidade das restrições que pesam sobre o bem (KOCH, 2020, p. 38).

O primeiro exemplo é a reserva legal. Carneiro e Siqueira mostram que a averbação da reserva legal à margem da matrícula conferia à restrição ambiental publicidade oponível a todos, integrando o registro à tutela da função socioambiental da propriedade (CARNEIRO; SIQUEIRA JÚNIOR, 2016, p. 9). A dispensa dessa averbação, após a transferência da informação ao Cadastro Ambiental Rural pela Lei 12.651/2012, retirou do fôlio real a publicidade registral da restrição, o que os autores qualificam como retrocesso na proteção ambiental (CARNEIRO; SIQUEIRA JÚNIOR, 2016, p. 10, 15). Milaré, ainda que reconheça a função do cadastro, recomenda que a reserva legal continue averbada no Registro de Imóveis, sinal de que a publicidade registral cumpre uma função que o cadastro administrativo não substitui (MILARÉ, 2015, p. 1333-1337).

O segundo exemplo está na regularização fundiária de interesse social. Edésio Fernandes sustenta que a regularização integra as dimensões jurídico-dominial, urbanística e socioambiental e não se esgota na entrega do título de propriedade (FERNANDES, 2007, p. 24-25, 29). Os vínculos que dela resultam acedem ao fôlio real por atos registrais determinados,

Ano VII, v.1 2026 | submissão: 03/06/2026 | aceito: 06/06/2026 | publicação: 09/06/2026

como o registro do parcelamento resultante do projeto de regularização e as averbações dos atos que o compõem, descritos por Lamana Paiva (LAMANA PAIVA, 2012, p. 19-20, 22). A Reurb-S comparece aqui como direito positivo que inscreve no registro vínculos de finalidade social.

A legitimação fundiária ilustra o ponto com nitidez. Marcelo Melo descreve-a como forma originária de aquisição da propriedade, conferida por ato do poder público no âmbito da Reurb, nos termos do art. 23 da Lei 13.465/2017 (MELO, 2022, p. 575). O direito de propriedade, nessa modalidade, constitui-se com o registro: o beneficiário só passa a exercer os atributos do domínio uma vez registrada a legitimação na matrícula (MELO, 2022, p. 580). Arícia Correia situa a regularização como instância de política urbana e aponta a compensação urbanístico-ambiental entre os vínculos que o processo pode inscrever, o que reforça o registro como sede de finalidades que excedem a circulação patrimonial (CORREIA, 2020, p. 2, 21).

Reunidos, esses exemplos sustentam a tese de que o registro concretiza a função socioambiental. Anelise Stifelman sustenta que o assento fornece meios probatórios da situação do imóvel, relevantes para a tutela de direitos difusos, e que a concentração de informações no fôlio amplia a proteção do meio ambiente (STIFELMAN, 2010, p. 338, 340). Koch acrescenta que as situações inscritas, por terem transcendência real, valem erga omnes, de sorte que a restrição ambiental publicada na matrícula é oponível a qualquer terceiro (KOCH, 2020, p. 57-58, 61-62). A contribuição aqui proposta organiza essa concretização em três operações: a publicidade torna a finalidade cognoscível, a oponibilidade a impõe a terceiros e a calculabilidade permite antecipar o vínculo nas decisões sobre o bem.

A essa tese opõe-se a objeção da neutralidade declaratória. O registro seria mera instância de publicidade, que recebe e divulga atos constituídos alhures sem emitir juízo sobre o seu mérito; atribuir-lhe a concretização de funções constitucionais confundiria a publicidade registral com a fiscalização ambiental, função reservada a outros órgãos. A objeção é séria, pois a constituição do vínculo socioambiental ocorre, de fato, fora do registro.

A resposta começa por distinguir dois planos. A constituição do vínculo socioambiental é ato da administração, do plano urbanístico ou de decisão judicial, conforme a fonte da restrição, e o registro não a produz nem avalia seu mérito. A operação registral dota o vínculo já constituído de oponibilidade erga omnes e de estabilidade. Souza ilustra a sequência: a conclusão dos órgãos públicos sobre a situação ambiental do imóvel aporta ao fôlio real por

Ano VII, v.1 2026 | submissão: 03/06/2026 | aceito: 06/06/2026 | publicação: 09/06/2026

meio de averbação (SOUZA, 2012, p. 343-344). A concretização registral incide sobre a eficácia do vínculo, sem invadir a competência que o constitui.

O segundo passo da resposta recai sobre a qualificação. O registrador examina a legalidade do título de finalidade antes de admiti-lo ao fôlio, em controle de juridicidade que a seção 2 identificou como filtro do sistema (CARVALHO, 1977, p. 254-255). Esse exame recai sobre a regularidade formal e a legitimidade do título, e não sobre o mérito da política ambiental, de modo que não converte o registro em instância de fiscalização. Stifelman atribui ao oficial, com base nas informações oficiais que recebe, o dever de publicar os dados ambientais do imóvel, papel que se agrega à segurança jurídica (STIFELMAN, 2010, p. 348).

Uma segunda objeção decorre da crítica à regularização fundiária promovida pela Lei 13.465/2017. Betânia Alfonsin e coautores sustentam que essa legislação opera um deslocamento da função social para a função econômica da terra, ao converter o bem regularizado em mercadoria dotada de liquidez e favorecer sua circulação, em prejuízo da finalidade social (ALFONSIN et al., 2019, p. 181, 187). Se a regularização alimenta o mercado, a inscrição registral que a acompanha poderia reforçar a mercantilização em vez de servir à finalidade socioambiental.

A objeção atinge o uso político do instituto, mas mantém intacta a técnica registral. A inscrição de uma finalidade no fôlio real é uma operação neutra quanto ao destino do bem, e o efeito que produz depende do conteúdo do vínculo inscrito. Um vínculo de destinação social averbado vincula a finalidade aos adquirentes futuros; uma matrícula livre de gravames facilita a circulação. A mesma técnica que pode acompanhar a mercantilização descrita por Alfonsin é a que permite tornar a finalidade socioambiental oponível e resistente à transferência. O resultado decorre da escolha do vínculo que a política decide inscrever; a técnica registral permanece disponível tanto para a circulação quanto para a oponibilidade da finalidade.

Daí a consequência que encerra a seção. A função socioambiental do registro é contínua com a função de segurança do tráfego. A publicidade que reduz a incerteza sobre a titularidade e viabiliza a circulação é a mesma que dota a finalidade socioambiental de oponibilidade e de calculabilidade. O Registro de Imóveis concretiza as funções sociais e ambientais por meio de uma operação que lhe é própria: a inscrição do vínculo de finalidade, que o torna cognoscível, oponível e calculável, sem que o registrador constitua o vínculo ou julgue o seu mérito.

Ano VII, v.1 2026 | **submissão: 03/06/2026** | **aceito: 06/06/2026** | **publicação: 09/06/2026**

Considerações finais

Este artigo sustentou que o Registro de Imóveis atua como sede da concretização da função socioambiental da propriedade. A publicidade registral, ao inscrever vínculos de finalidade e dotá-los de oponibilidade erga omnes, agrega à segurança do tráfego uma função de implementação das funções sociais e ambientais que a Constituição impõe ao domínio.

O argumento percorreu três movimentos. O primeiro reconstruiu a concepção tradicional do registro, ordenada pela publicidade, pela presunção, pela fé pública e pela qualificação a serviço da segurança do tráfego. O segundo recompôs as funções sociais e ambientais como vetores constitucionais que integram o conteúdo do domínio e reclamam uma instância que os torne oponíveis e calculáveis. O terceiro demonstrou que o registro provê essa instância ao inscrever vínculos de finalidade, exemplificados na averbação de restrições ambientais e nas limitações da regularização fundiária de interesse social, e respondeu à objeção da neutralidade declaratória pela distinção entre a constituição do vínculo, externa ao registro, e a concretização de sua oponibilidade, própria do registro.

A consequência dogmática situa a função socioambiental do registro na continuidade da função de segurança do tráfego. A inscrição da finalidade é técnica de implementação de política socioambiental: a mesma operação que reduz a incerteza sobre a titularidade e ampara a circulação confere à finalidade imposta ao domínio publicidade, oponibilidade e calculabilidade. O registrador não constitui o vínculo nem julga o seu mérito, e a qualificação que filtra o ingresso dos títulos é o controle de juridicidade que preserva a integridade dessa concretização.

Permanece em aberto uma agenda própria para este recorte: os limites e os requisitos da inscrição de vínculos de finalidade socioambiental, entre eles o tipo de ato que os constitui, a forma de sua averbação e os efeitos de sua eventual extinção sobre terceiros. O exame desses requisitos delimita o alcance da função aqui sustentada e fica reservado à investigação posterior.

Referências

ALFONSIN, Betânia de Moraes et al. Da função social à função econômica da terra: impactos da Lei nº 13.465/17 sobre as políticas de regularização fundiária e o direito à cidade no Brasil. **Revista de Direito da Cidade**, Rio de Janeiro, v. 11, n. 2, p. 168-193, 2019. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/37245>. Acesso em: 7 jun. 2026.

Ano VII, v.1 2026 | **submissão: 03/06/2026** | **aceito: 06/06/2026** | **publicação: 09/06/2026**

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Senado Federal, 1988. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 7 jun. 2026.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015consolidado.htm. Acesso em: 7 jun. 2026.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. Os arts. 182 e 183 da Constituição Federal estabelecem diretrizes gerais da política urbana (Estatuto da Cidade). Brasília, DF: Presidência da República, 2001. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 7 jun. 2026.

BRASIL. **Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012**. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa. Brasília, DF: Presidência da República, 2012. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm. Acesso em: 7 jun. 2026.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana. Brasília, DF: Presidência da República, 2017. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 7 jun. 2026.

CARDOSO, Gustavo D’Acol. A função social da propriedade imobiliária e a Constituição Federal de 1988. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, ano 41, n. 85, p. 265-284, jul./dez. 2018. Disponível em: <https://www.irib.org.br/publicacoes/rdi85/pdf.pdf>. Acesso em: 7 jun. 2026.

CARNEIRO, Thiago de Miranda; SIQUEIRA JÚNIOR, Edson Roberto. A dispensa de averbação da reserva legal no registro de imóveis: diminuição da proteção ambiental? **Revista de Direito Agrário e Agroambiental**, Florianópolis, v. 2, n. 2, p. 1-18, jul./dez. 2016. Disponível em: <https://www.indexlaw.org/index.php/rdaa/article/view/1243>. Acesso em: 7 jun. 2026.

CAROLINO, Katia; ORMELESI, Vinicius Fernandes; VIEIRA, Ricardo Stanzola. A função socioambiental da propriedade: um estudo sobre a legislação implementada no município de São Paulo. **Revista Eletrônica Direito e Política**, Itajaí, v. 18, n. 2, p. 258-283, 2023. Disponível em: <https://periodicos.univali.br/index.php/rdp/article/view/19800>. Acesso em: 7 jun. 2026.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis: comentários sobre o sistema de registro em face da Lei n. 6.015, de 1973, com as alterações da Lei n. 6.216, de 1975**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos comentada**. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

CORREIA, Arícia Fernandes. Regularização fundiária urbana: pretensos contributos para a regulamentação da Lei Federal n. 13.465/2017 e para a elaboração do Plano Diretor da Cidade do Rio de Janeiro, 2021. **Geo UERJ**, Rio de Janeiro, n. 36, e47270, 2020. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/geouerj/article/view/47270>. Acesso em: 7 jun. 2026.

CORTIANO JUNIOR, Eroulths. **O discurso jurídico da propriedade e suas rupturas**. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

FERNANDES, Edésio. Regularização de assentamentos informais: o grande desafio dos municípios, da sociedade e dos juristas brasileiros. In: ROLNIK, Raquel et al. (org.). **Regularização fundiária plena: referências conceituais**. Brasília: Ministério das Cidades, 2007. p. 18-33. Disponível em:



Ano VII, v.1 2026 | **submissão: 03/06/2026** | **aceito: 06/06/2026** | **publicação: 09/06/2026**

https://site.mppr.mp.br/sites/hotsites/arquivos_restritos/files/migrados/File/Livro_Regularizacao_Fundiaria_Plena_Referencias_Conceituais.pdf. Acesso em: 7 jun. 2026.

GRAU, Eros Roberto. **A ordem econômica na Constituição de 1988**: interpretação e crítica. 14. ed. São Paulo: Malheiros, 2010.

KOCH, Lucas Paes. O fólio real como matriz integrativa e informativa para a adequada tutela do meio ambiente. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, ano 43, n. 89, p. 37-73, jul./dez. 2020. Disponível em: <https://www.irib.org.br/publicacoes/rdi89/pdf.pdf>. Acesso em: 7 jun. 2026.

LAMANA PAIVA, João Pedro. **Regularização Fundiária de Interesse Social**. São Paulo: IRIB, 2012.

MARÉS, Carlos Frederico de Souza Filho. **A função social da terra**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 2003.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. Legitimação fundiária: estudo de uma nova modalidade de aquisição da propriedade imobiliária no Brasil. **Revista Pensamento Jurídico**, São Paulo, v. 16, n. 1, p. 566-590, jan./abr. 2022.

MILARÉ, Édis. **Direito do ambiente**. 10. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015.

MOTA, Mauricio. A função socioambiental da propriedade: a compensação ambiental como decorrência do princípio do usuário pagador. **Revista de Direito da Cidade**, Rio de Janeiro, v. 7, n. 2, p. 776-803, 2015. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/16950>. Acesso em: 7 jun. 2026.

RODRIGUES, Daniela Rosário. Função social da propriedade privada diante do meio ambiente artificial. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, ano 34, n. 70, p. 83-171, jan./jun. 2011.

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de. Os desastres naturais e o registro imobiliário. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, ano 35, n. 72, p. 333-346, jan./jun. 2012.

STIFELMAN, Anelise Grehs. O registro de imóveis e a tutela do meio ambiente. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, ano 33, n. 69, p. 337-350, jul./dez. 2010.