

CONGRESSOS
IBRADIM

Centro-Oeste 2025



Auditorias jurídicas ambientais e urbanísticas

Da regularidade documental à rastreabilidade de mercado: o novo desafio da segurança jurídica

O novo cenário da conformidade ambiental



A conformidade hoje vai além do que está na lei. Compromissos privados, como a **Moratória da Soja** e a **Moratória da Carne**, têm gerado impactos concretos sobre a **viabilidade econômica de imóveis rurais**, inclusive quando estão juridicamente regulares.

⊗ **Desafios:** Encontrar segurança jurídica real, as **auditorias jurídicas ambientais precisam incorporar uma visão ampliada**, considerando:

- Critérios técnicos e ambientais além da legislação;
- Compromissos voluntários com impacto de mercado;
- Exigências de rastreabilidade aceitas por *tradings*, frigoríficos, bancos e investidores.



Moratória da Carne:

o mercado também impõe limites

Grandes frigoríficos firmaram compromissos voluntários como o **Protocolo de Monitoramento de Fornecedores de Gado da Amazônia – Programa Boi na Linha**, comprometendo-se a **não adquirir gado oriundo de áreas com:**

- Desmatamento após **22 de julho de 2008** (data de corte oficial);
- Embargos ambientais ativos;
- Sobreposição com Terras Indígenas ou Unidades de Conservação;
- Índice de produtividade.



Boi na Linha



*CPP



Figura 1 - Critérios do Protocolo de Monitoramento de Gado na Amazonia Versão 2.0

Monitoramento e impacto:

- Cruzamento de dados públicos (Ibama, INPE- Sistema PRODES, CAR);
- Auditorias independentes e rastreabilidade da origem;
- Bloqueio comercial de propriedades mesmo legalizadas formalmente.

Regras de desbloqueio:

- Cada critério segue uma regra de desbloqueio, no entanto, dentre elas podemos encontrar: Termo de Compromisso com o MPF; Laudo técnico com projeto de recuperação; Programa de Regularização Ambiental.



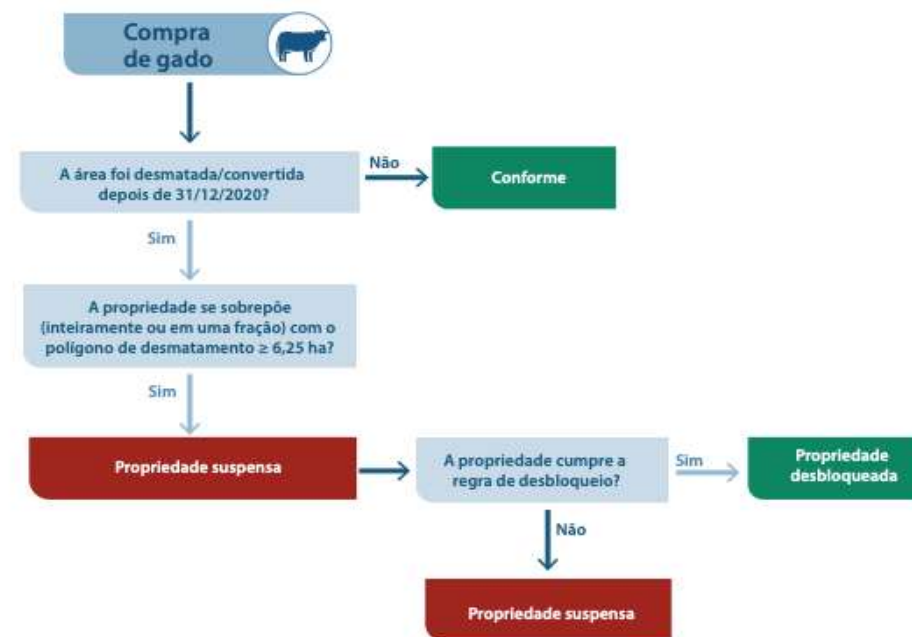
Protocolo Voluntário no Cerrado: pressão crescente sem moratória

Embora o Cerrado ainda não tenha uma "moratória" formal, há protocolos privados cada vez mais rigorosos. Este protocolo é estruturado em onze critérios.



Exigências do Protocolo de Monitoramento Voluntário no Cerrado:

- Ausência de desmatamento após **31 de dezembro de 2020** (ou apresentação de ASV válida);
- CAR ativo e condizente com o uso da terra;
- Não estar em listas de embargo ou de trabalho escravo;
- Monitoramento de fornecedores indiretos de gado – rastreabilidade.



Moratória da Soja: o pacto que molda o mercado

- Acordo voluntário criado em 2006 por empresas como **Amaggi, Bunge, Cargill e Louis Dreyfus**, que não compram nem financiam soja produzida em áreas desmatadas no bioma Amazônia após **22/07/2008**.



→ **Monitoramento técnico:**

- Utiliza dados do **PRODES/INPE** e interpretação de imagens de satélite;

→ **Impactos concretos:**

- Imóveis fora da conformidade são **bloqueados para comercialização**, mesmo se legalmente regulares.

→ **Relevância jurídica:**

- A Moratória da Soja não é norma legal, mas tem **efeito vinculante de mercado** e deve ser analisada nas auditorias ambientais.



Termo de Compromisso (TC) com empresas signatárias:

O produtor pode regularizar sua situação assumindo os seguintes compromissos:

1. Não plantar soja em áreas desmatadas pós-2008;
2. Não realizar novos desmatamentos;
3. Apresentar o **CAR ativo**;
4. Enviar o **mapa digital do CAR**.



Autorização para Desmatamento

AD Nº:

VALIDADE ATÉ: 15/12/2023

Processo Nº:
Data do processo: 18/12/2020

Civ. Nº: MT

1 - RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Engenheiro Florestal:

CREA:

2 - DADOS DO PROPRIETÁRIO E DO IMÓVEL:

PROPRIETÁRIO:

CNPJ/CPF:

PROPRIEDADE:

MUNICÍPIO: Tabaporá

COORDENADAS GEOGRÁFICAS: DATUM: SIRGAS2000 - W: - S:

3 - ÁREA AUTORIZADA PARA DESMATAMENTO:

555,5733 ha

Confirme Carta-Imagem em Verso

LOCAL E DATA:

Cuiabá-MT, 22 de outubro de 2021


Lilian Ferreira dos Santos
Secretária Adjunta de Licenciamento Ambiental e Recursos Hídricos
SEMA - MT


Suely de Fatima Menegon Bertoldi
Superintendente de Gestão Florestal
SEMA - MT

IMPORTANTE:

- A presente Autorização para efeito de execução da atividade constante do Projeto, não produzindo direitos reais imobiliários, possessórios ou domínios sobre o imóvel objeto da inscrição, e nem com efeitos sobre terceiros;
- O uso irregular desta autorização implica na sua cassação, bem como nas sanções previstas na Legislação vigente;
- Esta autorização não contém entendido ou resumo;
- Cópia desta autorização deve ser mantida no local de exploração para efeito de fiscalização;
- A validade da AEF nº 1484/2021 e AD nº 4997/2021 está condicionada aos termos do Parecer Técnico Flus nº 150133/GEMF/CRF/SGJF/2021.

MAPA-IMAGEM DO IMÓVEL



	Área a ser Explorada pelo Projeto de Exploração Florestal - PEF	AEP	555,5733 (ha)
---	---	-----	---------------

Compensação Ambiental:

entre o discurso e a prática

A compensação de Reserva Legal é uma alternativa prevista no Código Florestal (Lei nº 12.651/2012, art. 66) para regularizar passivos ambientais em imóveis rurais.

⚠ Mas nem toda área oferecida para compensação está apta do ponto de vista jurídico.

📄 Estudo de caso – Compra sem auditoria

- Um imóvel adquirido com aparente regularidade documental foi ofertado para compensação;
- Após o processo de análise, descobriu-se que a matrícula original havia sido cancelada judicialmente por fraude;
- As averbações de nulidade não foram replicadas nas matrículas derivadas, o que gerou a falsa percepção de regularidade;



Auditorias jurídicas ambientais: entre a lei e as exigências do mercado

- A regularidade documental é só o começo;
- A viabilidade jurídica hoje depende também da leitura do risco socioambiental feita por quem compra, financia e audita;
- Integrar aspectos legais, critérios técnicos e rastreabilidade virou parte essencial da diligência em imóveis rurais.

Mesmo em conformidade legal, desconsiderar os filtros de mercado é abrir espaço para riscos jurídicos com efeitos práticos.



CONGRESSOS
IBRADIM

Centro-Oeste 2025



Obrigada

Maria Luiza Borella



CONGRESSOS
IBRADIM

Centro-Oeste 2025

