

# Controle, transparência e segurança para contratos de créditos de carbono

Patricia André de Camargo Ferraz<sup>1</sup>

## Introdução

Créditos de carbono (CC) são instrumentos de enfrentamento da emergência climática. Estruturados em arranjo institucional adequado, podem financiar projetos de descarbonização (como reflorestamento e redução de degradação florestal), proporcionar geração de riqueza e contribuir para a mitigação dos impactos do aquecimento global.

Contudo, a insuficiência de regras e estrutura institucional robusta, previsível e operante no Brasil gera problemas de credibilidade, que colocam em xeque esse mercado. Essa lacuna é um dos fatores que contribui para o aumento do número de casos de *greenwashing*<sup>2</sup> envolvendo operações fraudulentas milionárias com CC, que se somam mais claramente desde 2022 no país.

Esse cenário milita contra a fluidez dessas transações, demandando das partes, seus assessores e advogados mais do que a elaboração de

---

<sup>1</sup> Registradora de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas no Estado de São Paulo. Mestre em Direito Público e Doutora em Direito Empresarial.

<sup>2</sup> A expressão *greenwashing* foi criada em analogia à expressão *brainwashing*, que significa lavagem cerebral. O termo pode ser traduzido como “lavagem verde” ou “maquiagem verde”, a depender do sentido em que seja empregado no caso concreto. *Greenwashing* é uma estratégia de manipulação da informação, utilizada para iludir seus destinatários. Consiste, dentre outras, na prática de mentir, disfarçar, dissimular ou omitir informações sobre os efetivos impactos de determinadas atividades no meio ambiente, por meio da propagação de práticas ambientais, climáticas ou sociais positivas quando, na verdade, a atuação do propagador da informação é contrária ou neutra em tais aspectos (“maquiagem verde”). Engloba o fornecimento de informações falsas, incompletas ou contraditórias e omissões deliberadas relacionadas a informações relevantes sobre a existência do imóvel onde supostamente implantados projetos de crédito de carbono florestal e dos créditos de carbono imobiliário, sobre o projeto em si, sobre a forma, quantidade e qualidade dos CC, sob a sua certificação e número de títulos emitidos, inclusive com multiplicidade de títulos sobre o mesmo crédito (“lavagem verde”). Práticas de *greenwashing* podem ser adotadas por empresas, entidades de direito privado sem fins lucrativos ou mesmo por estruturas oficiais do Estado. Há variadas formas de manifestação de *greenwashing*, como as campanhas publicitárias destinadas à manipulação da opinião pública em estratégias de *merchandising*, estelionatos e crimes financeiros que envolvem cessões de créditos de carbono fraudulentos, inconsistentes ou inexistentes (“podres”) no mercado de valores mobiliários, etc.

cláusulas contratuais que definam correta e claramente as prestações de cada partes nos negócios jurídicos que envolvam CC, mas a realização de diligências preliminares profundas para a busca de informações que permitam identificar se as operações são, ou não, seguras.

Para a segurança nessas contratações é indispensável que as partes tenham acesso a informações. Mas onde obter evidência fiável de que não se está adquirindo crédito “podre”, decorrente de operações de *greenwashing*? Onde estão registradas as notícias de existência de CC relativos a cada imóvel? Quem controla suas cessões e impede que um título seja vendido mais de uma vez, em fraude, a pessoas distintas? Como saber se o CC realmente existe, ou se está diante de uma fraude que envolve ativos mobiliários? Como saber se o imóvel referido no negócio (onde supostamente há um projeto de descarbonização) existe e é regular? Se ele está relacionado a projeto já compromissado com outros créditos de carbono? Como saber se o título representativo de CC tem lastro? Onde obter com facilidade e rapidez informação segura quanto à titularidade de determinado CC?

A Lei 15.042/2024, que criou o Sistema Brasileiro de Comércio de Emissões de Gases de Efeito Estufa (SBCE), é uma iniciativa na direção das respostas a essas perguntas. Mas de sua leitura, ficam as perguntas: ela as respondeu adequadamente? Ela proporciona à comunidade um mecanismo eficiente, seguro e de imediata disponibilidade para conferir integridade e controle ao mercado de créditos de carbono brasileiro? Contratar CC ficou mais fácil, célere, menos oneroso e mais seguro?

## **I. Créditos de carbono florestal e imobiliário**

Os créditos de carbono (CC) são ativos ambientais criados com a finalidade específica de contribuir para o enfrentamento da emergência climática e podem derivar de atividades diversas. Neste texto nos interessam duas de suas espécies: o crédito de carbono imobiliário (CCI) e o crédito de carbono florestal (CCF). Os CCF decorrem da redução de desmatamento, degradação ou aumento de sumidouros de carbono (ex.: REDD+); os CCI são os derivados de atividades antrópicas no solo sem componente florestal (ex.: captura de metano em lixões, agricultura orgânica, etc).

CCF e CCI nascem de operações complexas, de fases sucessivas e complementares. Dentre várias, uma delas é a celebração de contrato entre gerador e desenvolvedor de projeto de crédito de carbono. A outra, a certificação dos CCF ou CCI que o projeto gera ou gerará e em qual prazo. Outra, ainda, a emissão dos títulos que representam esses CCF e CCI, seguida da fase de negociação desses títulos.

## **II. A Lei nº 15.042/2024 e créditos de carbono**

A Lei nº 15.042/2024, que institui o SBCE, previu em seu art. 23, que o controle de créditos de carbono seja realizado por uma “plataforma digital de Registro Central do SBCE”, uma estrutura digital, mantida pelo Governo Federal, apta a controlar os CC de toda espécie emitidos no país.

A opção é correta: é indispensável que haja um controle centralizado desses ativos, inclusive para a coleta de informações corretas para informes periódicos que devem ser encaminhados pelo Brasil à ONU. Mas da forma como organizado o sistema, o controle da integridade e a transparência do mercado desses ativos estão muito aquém do desejado, apesar do ensaio inicial de publicidade para a primeira das fases acima referidas, qual seja, a do controle e publicidade dos contratos entre gerador e desenvolvedor do projeto de CC.

A lei dispôs em seu art. 43, §5º:

“§ 5º O contrato celebrado entre gerador e desenvolvedor de projeto de crédito de carbono deve ser averbado no registro de imóveis da circunscrição em que se localiza o bem imóvel usado como base para o projeto, exceto no caso de projetos públicos de créditos de carbono, observado que, em relação a essa averbação, o seu cancelamento ocorrerá com a extinção do contrato, o prazo de eficácia e as condições de renovação do contrato seguirão, no que couber, o disposto no [art. 1.485 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002](#) (Código Civil), e o perímetro da área do imóvel alcançada será descrito em memorial descritivo na forma do [§ 3º do art. 176 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973](#) (Lei de Registros Públicos).”

A redação demanda comentários.

Reza o parágrafo que o “contrato celebrado entre gerador e desenvolvedor de projeto de crédito de carbono deve ser averbado no registro

de imóveis da circunscrição em que se localiza o bem imóvel usado como base para o projeto”. A escolha do legislador pela inscrição dos contratos no Registro de Imóveis (RI) é correta, pois proporciona transparência e controle a respeito desses projetos e seus contratos, facilitando o acesso à informação e direcionando investimentos em projetos desenvolvidos para imóveis regulares. Além disso, esses contratos, geradores de obrigações *propter rem*, adquirirão uma posição de preferência, atribuída pela sua posição de inscrição na matrícula imobiliária. De outro lado, a opção do legislador, em determinar o registro em matrícula imobiliária estimula a regularização fundiária de imóveis rurais, para que os projetos possam ser inscritos nas matrículas respectivas.

Esses vetores facilitam o controle dos projetos de descarbonização pelo Poder Público, porque os retira da sombra da irregularidade. Com efeito, as informações concentradas no acervo registral (na matrícula imobiliária ou no livro de Registro Auxiliar, conforme discriminação legal) podem ser acessadas eletronicamente por qualquer pessoa, sem necessidade de justificar interesse, e por agentes públicos. Portanto, estender o uso desse sistema para o controle dos contratos relativos a projetos de créditos de carbono é de inquestionável acerto e segue a linha tradicional da legislação ambiental brasileira.

O dispositivo determina, também acertadamente, que “(...) o perímetro da área do imóvel alcançada será descrito em memorial descritivo na forma do [§ 3º do art. 176 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973](#)(...)”. Essa ordem está em compasso com o avanço do georreferenciamento dos imóveis rurais, que confere certeza e segurança quanto à existência do imóvel e às suas características, especialmente localização, área e perímetro.

Mas a lei também deveria ter previsto o obrigatório georreferenciamento da área do projeto. Não basta a descrição georreferenciada do imóvel. O projeto deve igualmente sê-lo, de modo a permitir a visualização de sua localização e extensão exatas, inclusive para identificação dos titulares das áreas por ele afetadas, é dizer, as pessoas legitimadas pelo RI a dispor de direitos relacionados a esses imóveis e de tudo o que lhes diga respeito.

Essas informações devem constar em memorial descritivo, organizado na forma de arquivo eletrônico com as coordenadas georreferenciadas estruturadas e em planta digital, para adequado armazenamento no RI. Com isso será imediato o envio, após o registro, dos

dados para Mapa do Registro de Imóveis<sup>3</sup>, ou seja, ao Sistema de Informações Geográficas – SIG RI, disponibilizado pelo Operador Nacional do Registro de Imóveis -ONR, que concentrará todos os polígonos dos imóveis registrados no Brasil.

Tão importante quanto a verificação da existência do imóvel e do projeto em si, são as informações quanto à sua localização e extensão, fundamentais para se ter uma ideia preliminar acerca do lastro dos CCI e CCF emitidos e seu valor: projetos de reflorestamento nativo produzem CCF em quantidades diferentes, a depender de vários fatores. Por exemplo, projetos sediados na Amazônia e no Cerrado hão de produzir CCF em quantidades diversas, na razão das diferentes quantidades de toneladas de carbono equivalente que sequestrarão ao longo do tempo.

O parágrafo, em seguida, exclui da publicidade registral os “projetos públicos de créditos de carbono”, o que somente se presta a subtrair da população e das autoridades públicas o controle de negócios escusos. O dispositivo, nesse ponto, ignora o princípio da publicidade, que rege a Administração Pública, e coloca esses contratos públicos sob o manto da opacidade, situação perfeita para o crescimento de fraudes e corrupção em operações públicas que envolvam esses ativos.

A lei do SCBE não precisaria ter imposto, como não impôs, que o registro desses contratos explicitasse os seus valores, porque essa informação, de ordinário, obrigatoriamente, já deve constar dos atos registrais (LRP, art. 167, §1º, II, 5). Mas essa omissão tem dado azo a argumentos oportunistas de que a lei não previu tal obrigatoriedade e que tal informação, portanto, não seria exigível para o registro. Fica, então o alerta: o ordenamento jurídico brasileiro já prevê a obrigatoriedade de declaração, no registro, do valor dos contratos, e ela é essencial para o controle dessas operações. Sem a expressão do valor do contrato, não será ele registrado no RI.

Prossegue o parágrafo ditando que “em relação a essa averbação, o seu cancelamento ocorrerá com a extinção do contrato, o prazo de eficácia(...)”. Cabe aqui um esclarecimento. É correta a referência a ato de averbação de cancelamento dos registros dos contratos, seja qual for a sua causa. É da técnica

---

<sup>3</sup> Disponível em <https://mapa.onr.org.br/>.

registraral que os atos de registro sejam cancelados por ato de averbação<sup>4</sup>. Mas é tecnicamente imprecisa a referência à averbação como ato de ingresso desses contratos no sistema registraral, tal como referido no início do dispositivo. Isto porque o art. 167, 1, da Lei nº 6.015/73 (LRP), prevê em seu inciso 45, a obrigatoriedade do **registro** “do contrato de pagamento por serviços ambientais, quando este estipular obrigações de natureza *propter rem*; (...)”, que é exatamente a hipótese de projetos de descarbonização de que trata o §43, da Lei do SBCE.

A LRP é o estatuto dos Registros Públicos, lei especial que define o tipo de ato registraral a ser praticado, a depender do tema levado à matrícula. O ato de inscrição desses contratos, portanto, é de registro, não de averbação.

No mais, reza o dispositivo que “as condições de renovação do contrato seguirão, no que couber, o disposto no [art. 1.485 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002](#) (Código Civil)...”. Tal artigo regula a prorrogação da hipoteca, que pode alcançar até “30 (trinta) anos da data do contrato”. Essa prorrogação passa a ter eficácia *erga omnes* mediante “simples averbação, requerida por ambas as partes”. Aplica-se o dispositivo aos casos em que a hipoteca haja sido contratada por prazo inferior a 30 anos. A prorrogação por averbação terá, então, tal limite. Após ele, segue o Art. 1.485, “só poderá subsistir o contrato de hipoteca reconstituindo-se por novo título e novo registro; e, nesse caso, lhe será mantida a precedência, que então lhe competir.” Aplicado aos contratos de projetos de CC, a ideia é a de que só poderá subsistir o contrato entre gerador e desenvolvedor do projeto de CC por até 30 anos. Após tal prazo, as obrigações entre gerador e desenvolvedor poderão ser reconstituídas por novo título e novo registro; e, nesse caso, lhe será mantida a precedência, que então lhe competir, conforme sua nova prenotação.

A adoção da fórmula da prorrogação da hipoteca para os contratos de CC é louvável. Contratos de CCI e CCF são negócios jurídicos que se desenvolvem ao longo de anos e interessa à humanidade que assim seja: as florestas devem ser mantidas de pé. Assim, a contratação desses serviços

---

<sup>4</sup> LRP, Art. 248 - O cancelamento efetuar-se-á mediante averbação, assinada pelo oficial, seu substituto legal ou escrevente autorizado, e declarará o motivo que o determinou, bem como o título em virtude do qual foi feito.

ambientais por décadas é esperada nesse tipo de negócio e sua renovação após certo e longo período é desejável.

O que faltou, então, na Lei do SCBE quanto aos CCI e CCF? A lei não tratou da averbação das diligências periódicas de revalidação dos projetos, o que é de evidente necessidade. E foi econômica ao detalhar a operacionalidade do RI para garantir ao Brasil um mercado de créditos de carbono íntegro e transparente, como preconiza a ONU. Isso não impede sua complementação por nova lei ou regulamento, mas já poderia ter sido feito pelo Congresso Nacional.

### **III. Controle de unitariedade e titularidade dos CCI e CCF: como fechar a porta para as fraudes financeiras e *greenwashing* e moldar um mercado íntegro**

Agentes de mercado internacionais e nacionais têm adquirido bilhões de reais em CCF brasileiros. E com olhos nessa realidade o legislador poderia ter resolvido o tema do controle das operações com CC, sem qualquer custo para o Estado, proporcionando, desde logo, às comunidades nacional e internacional meio imediatamente disponível, eficiente, eficaz para conferir certeza e segurança de existência dos CCF e CCI, assim como de suas **exclusivas** titularidades (quem são seus proprietários e que, portanto, deles podem dispor).

Refiro-me, aqui, à definição de atribuição ao RI para registro e controle de especialidade, unitariedade, disponibilidade e continuidade dos CCF e CCI e dos negócios a eles relativos.

Atrelar a certeza de existência e disponibilidade dos CCF e dos CCI à sua inscrição no RI, e dotar o registro do título que representa CCI ou CCF do atributo de *modo legal de definição da titularidade* de tais ativos, significa oferecer imediatamente um arranjo institucional hábil a conferir publicidade e segurança a tais direitos e, portanto, integridade e transparência a essa etapa da vida dos CCI e CCF<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> Recentes julgados do Superior Tribunal de Justiça (STJ) que versaram sobre o tema da averbação da reserva legal no Registro de Imóveis, em face da revogação de dispositivo do Código Florestal que previa sua obrigatoriedade. A interpretação do novo dispositivo da lei prestigiou a publicidade dada pela averbação, limitando o espectro de incidência da nova redação. Vejam-se, por exemplo, AgInt no AgInt no AREsp 1.144.287/SP, Rel. Min. Francisco Falcão, Segunda Turma, DJe 17.09.2018; STJ, AgInt no REsp 1731932/MG, Rel. Ministro Og

Isso é possível na medida em que o sistema registral é estruturado para atribuir segurança jurídica (certeza e previsibilidade) por meio de controle eficaz da unitariedade de ativos econômicos (imóveis e direitos de toda sorte que sobre eles incidem), da obstaculização de operações fraudulentas sobre eles (como a transmissão fraudulenta de um direito a mais de uma pessoa), e que tais ativos somente sejam alienados por seu titular legal. Esse controle é exercido por profissionais habilitados e independentes que geram certeza quando ao que é registrado. Essa *certeza da segurança* do que está inscrito evita questionamentos sobre sua existência e validade e contribui para a estabilidade das relações jurídicas e dinamismo do mercado imobiliário.

Regras rígidas e longevas moldam esse sistema tradicional que, há quase dois séculos, confere lastro para o desenvolvimento da economia brasileira. A segurança e publicidade desses direitos, que o sistema registral proporciona, contribuem decisivamente para integridade e agilidade do mercado imobiliário brasileiro, que seria inimaginável sem elas.

A pertinência temática, ademais, assim recomenda: os CCI estão vinculados a imóveis e os CCF decorrem de projetos que envolvem florestas, bens imóveis por acessão, o que indica uma indelével vocação do sistema registral para recepcionar tais operações.

Do notório índice de irregularidade fundiária do Brasil decorre que os projetos de descarbonização que envolvam espaços florestais ou imóveis em geral *necessariamente* passarão pelo RI, ou para a confirmação de sua regularidade registral ou para o pertinente processo de regularização. Por isso, manter os registros dos CCI e CCF na base do RI é ganhar eficiência e reduzir custos transacionais, com a supressão de uma etapa burocrática e de ao menos um agente a mais no processo de controle desses ativos.

Somam-se duas características do sistema registral brasileiro: a capilaridade (são 3.627 unidades registrais imobiliárias em todo o país) e a fiscalização pelo Poder Judiciário.

---

Fernandes, Segunda Turma, julgado em 05.02.2019, DJe 12.02.2019; STJ, REsp 1857098-MS, Rel. Min. Og Fernandes, julgado em 11.05.2022, no qual se discutiu a possibilidade de averbação do Plano de Manejo da APA do Lajedo.

Para a integridade do mercado é decisiva a proximidade do órgão de registro desses ativos com o local onde foram ou são originados, porque, como se vê em vários casos de *greenwashing*, não basta a certificação por entidade auto acreditada. Um grau adicional de controle efetivo, proporcionado pela proximidade física dos agentes de registro com os serviços ambientais que resultam em créditos de carbono, garante mais segurança e seriedade ao ativo ao final posto a mercado.

A fiscalização realizada pelo Poder Judiciário acrescenta uma camada de seriedade e segurança, sem repercutir na eficiência do sistema, uma vez que ela se realiza por provocação ou *ex officio*, *ex post* e aleatoriamente. Não bastasse, essa fiscalização externa potencializa o controle da função por ausência de contaminação entre órgão fiscalizador e ente fiscalizado, o que é mais do que desejável: é uma expectativa legítima do cidadão.

#### **IV. A publicidade registral real a serviço da transparência do mercado de CCI e CCF.**

O Sexto Relatório do IPCC<sup>6</sup> relaciona alguns impulsionadores de melhoria da governança ambiental e da resiliência das florestas tropicais. Todos os impulsionadores dependem da melhoria da qualidade da informação ambiental e muitas delas, inarredavelmente, passam pelo RI.

Do lado oposto, está o mercado de CCF e CCI brasileiro, caracterizado pela opacidade de seus títulos, operações e controle. Ao menos cinco nefastas consequências decorrem desse quadro: elevados custos para redução de assimetria informacional; insegurança jurídica; a falta de integridade do mercado; prejuízos milionários a investidores singulares e institucionais; e prejuízos incalculáveis para a população brasileira.

Essa opacidade pode ser curada pela publicidade registral imobiliária, manifestação metodicamente organizada de situações jurídicas inscritas de *transcendência real* para gerar cognoscibilidade *erga omnes* e produzir determinados efeitos jurídicos substantivos sobre elas. Essa publicidade

---

<sup>6</sup> IPCC. **Climate Change 2022: impacts, adaptation, and vulnerability.** Contribution of Working Group II to the Sixth Assessment Report of the Intergovernmental Panel on Climate Change. H.-O. Pörtner *et al.* (ed.). Cambridge, UK and New York: Cambridge University Press, 2022. Disponível em: <https://www.ipcc.ch/report/ar6/wg2/downloads/>. Acesso em: 4 jun. 2023.

proporciona uma transparência altamente indesejada por agentes criminosos: qualquer um tem a possibilidade de conhecer o que o RI contém em sua base de informações por diversas formas, seja por meio da visualização de matrículas (publicidade parcial), seja por meio da certidão de matrículas ou do Livro Auxiliar (publicidade ampla), seja por intermédio de certidões de documentos arquivados (publicidade específica), seja por meio de certidão da situação jurídica atualizada do imóvel (publicidade depurada), seja por meio do Mapa (publicidade geoespacial).

Ou seja, o sistema dispõe de ferramental eletrônico de informações seguras e transparentes, necessárias para a modelagem de qualquer operação que envolva esses ativos de descarbonização, acessível a qualquer pessoa do planeta, 24 horas por dia. Imagine um chinês, um europeu, um australiano ou um americano exatamente agora, com seu telefone celular, consultando no Mapa do Registro de Imóveis a localização de um projeto de CCF na Amazônia; visualizando a matrícula do imóvel respectivo, onde registrado o contrato entre gerador e desenvolvedor, assim como o registro das transações desses CCF para identificar qual é o seu atual titular. Tudo isso é imediatamente possível.

Essa eficiente ferramenta de transparência que o ordenamento jurídico modelou para imóveis, serve como luva aos projetos e transações com créditos de carbono e proporciona um ambiente seguro para suas contratações: o que estiver inscrito do RI é válido e oponível *erga omnes*.

A certeza quanto à existência do imóvel, direitos sobre ele vigentes e suas titularidades são elementos essenciais para financiamentos de qualquer natureza que envolvam esse bem de raiz, o que inclui financiamento de projetos de CCF e CCI. Financiamento pressupõe crédito, confiança no adimplemento contratual. Se não há segurança e certeza quanto a tais elementos, das duas uma: ou o financiamento não será concedido, ou o será irresponsavelmente, em detrimento dos acionistas da entidade financeira ou da população, ou de ambas categorias.

A Lei do SCBS iniciou esse caminho, ao determinar o registro obrigatório dos contratos de desenvolvimento de projetos de créditos de carbono no Registro de Imóveis, agora cabe nele prosseguir e estender o controle e publicidade registrais, de modo minucioso, às demais operações desse mercado.

## **V. Por que o Registro de Imóveis e não uma entidade privada ou outra entidade governamental?**

Mostram-nos as notícias mais recentes, que estruturas de direito privado não proporcionam o controle, segurança, imparcialidade e transparência necessários para que o mercado de CC viceje, livre de fraudes. Elas não foram bastantes para detectar e impedir as muitas operações de *greenwashing*, identificadas somente após de consumados os prejuízos que, ao fim, são debitados dos bolsos dos brasileiros e não daqueles que ostentam luxo criminoso, obtido com o aproveitamento das falhas de controle institucional.

O RI é uma instituição consolidada, descentralizada, especializada e habituada ao tráfego de informações eletrônicas com órgãos oficiais e entidades de mercado, cujo patrimônio de reputação é calcado em sua confiabilidade e resiliência.

Os direitos que publica em suas matrículas não estão involucrados em embalagens etiquetadas em língua estrangeira, cuja compreensão acerca de seu *real* funcionamento, riscos e salvaguardas a poucos é dado conhecer. O RI define os direitos, suas titularidades, a escala das prioridades entre eles de modo claro, conciso e preciso. E os protege de quaisquer investidas ilegais contra eles, inclusive e eventualmente as advindas do Poder Público.

Ademais, o controle das operações de CCF e CCI pelo RI representa melhor custo-benefício ao Estado, em comparação com o uso de suas estruturas próprias, revelado pelo fato de dispensar investimentos públicos em organismos que fariam exatamente o que o RI já faz, sem os custos financeiros de implementação, de tempo de depuração, de instalação de um novo sistema, custos de manutenção, com aperfeiçoamento, com pessoal, com fiscalização, etc.

Os produtos da atividade registral (segurança jurídica, estabilidade, previsibilidade, confiabilidade e transparência) são elementos indispensáveis para a eficiente alocação de investimentos, inclusive em projetos ambientais.

Outro fator relevante é a posição em que o escopo de lucro está posicionado na atividade privada e na atividade registral. Na primeira, não há dúvida: é sua razão de ser. Na atividade registral, o escopo primeiro é

proporcionar segurança jurídica: o lucro eventual de delegatários é o meio pelo qual o Estado realiza sua finalidade, que é a boa prestação da atividade<sup>7</sup>.

Esse fator já justificaria a escolha pelo RI, notadamente quando se identifica no mercado de créditos de carbono excessivo foco no aspecto econômico-especulativo do mecanismo.

A garantia de imparcialidade é outro fator importante. Registradores de imóveis estão necessariamente em posição equidistante das partes envolvidas, por conta de sua responsabilidade civil e pessoal pelos danos que possam causar. Praticada uma fraude, o Registrador perde a delegação. Se praticar uma fraude, o agente de mercado se movimenta na direção de outra pessoa jurídica, com a mesma ou diversa empresa.

Repita-se, porque fundamental: a fiscalização pelo Poder Judiciário é um elemento que destaca o desnivelamento na comparação entre os Registros de Imóveis e as entidades privadas.

Portanto, fazer do RI repositório de informações relativas aos CCI e CCF e suas transações é agregar a tais ativos o valor institucional desse sistema, caracterizado pela integridade, imparcialidade, certeza, segurança, transparência e controle.

## **VI. Mercado regulado ou mercado voluntário?**

Dissemina-se uma compreensão equivocada quando ao que sejam o mercado regulado e o mercado voluntário, com um intuito indisfarçável: iludir os formuladores de políticas públicas e privadas e legisladores quanto à necessidade de controle e transparência do mercado voluntário.

Sustentam seus propagadores que se o mercado é voluntário, ou seja, composto por créditos de carbono gerados independentemente de determinação estatal, ou seja voluntariamente, não há que controlá-lo ou dar-lhe transparência.

Esse argumento indisfarçavelmente *greenwasher* não tem fundamento. O mercado regulado de CC é aquele gerado a partir da imposição pelo Estado de limites de emissões de gases de efeito estufa para atividades

---

<sup>7</sup> ZANOBINI, Guido. **Corso di diritto amministrativo**. Milano: Giuffrè, 1949. v. 3. p. 302.

antrópicas. O mercado voluntário é o que surge da emissão de créditos de carbono gerados independentemente de qualquer determinação estatal.

A causa determinante da geração dos CC, todavia, em nada impacta a necessidade de controle e transparência para a integridade de seus mercados. Ao contrário, controle, integridade e transparência do mercado voluntário ilumina o mercado regulado e vice-versa. Se o Brasil pretende utilizar seu potencial de geração de CCF e CCI para gerar dividas e aplicá-las em projetos de descarbonização e na redução de desigualdades sociais, deve apresentar-se ao mundo com mercados regulado e voluntário inquestionáveis, seguros, transparentes, controlados, ou seja, íntegros.

Não é demais lembrar: todos os escândalos de *greenwashing* ocorridos no país até hoje, decorreram de falta de transparência e controle do mercado voluntário que aqui se instalou.

## **VII. Considerações finais**

O registro de contrato celebrado entre gerador e desenvolvedor de projeto de crédito de carbono é assunto correlato ao escopo institucional do RI, que agregará a esses negócios jurídicos controle imparcial, integridade, certeza e transparência, sem custos ao Poder Público, e com elevado grau de segurança por conta da fiscalização realizada pelo Poder Judiciário.

Há, porém, outros negócios jurídicos que envolvem créditos de carbono, não previstos expressamente na Lei do SBCE, e que formalizam operações de cessões desses ativos. O registro dos títulos que lhes garantem negociabilidade, assim como o controle de suas transferências e a definição de suas titularidades também devem ser atribuídos ao Registro de Imóveis.

Projetos de descarbonização que envolvam espaços florestais ou imóveis em geral, necessariamente passarão pelo RI, de modo que manter os registros dos CCI e CCF e suas transações em sua base é suprimir uma etapa burocrática e um agente a mais no processo, reduzindo custos de transação, notadamente em razão da redução de assimetria informacional: as informações pertinentes a uma transação segura estarão depositadas em uma mesma base.

Somam-se vantagens na destinação dessas atribuições ao RI: a) depuração *ex ante* de títulos de CCI e CCF por agente acreditado pelo Poder

Público; b) acesso fácil e universal a informação certa, segura e válida; c) redução de assimetria informacional; d) redução de ajustes contratuais complexos e de demanda por adoção de salvaguardas sucessivas, tornando mais fluidas as transações; e) redução de custos transacionais; f) prevenção de litígios; g) prevenção de fraudes; h) ganho em eficiência ao mercado de créditos de carbono; i) ambiente hígido para financiamento de projetos viáveis de descarbonização; j) ambiente seguro e atrativo de novas divisas para a economia nacional; e l) meios eficazes para o enfrentamento da crise climática.

Sua capilaridade e experiência no tráfego de informações eletrônicas com órgãos oficiais e entidades privadas facilitará sobremaneira a interoperabilidade com a plataforma digital referida na Lei do SBCE e com o mercado e contribuirá, igualmente, para o florescimento de um mercado voluntário íntegro e transparente. Esses são fatores adicionais que, agregados ao seu patrimônio de reputação, vocacionam o RI a receber essas incumbências.

O registro dos contratos entre gerador e desenvolvedor, assim como o registro das cessões desses ativos no âmbito do Registro de Imóveis, proporcionará um arranjo institucional hábil a conferir integridade e transparência ao mercado de CCF e CCI, tornando-o atrativo para investidores sérios, que não operam com recursos advindos do crime e que, exatamente por essa razão, não querem depositar capital em cenários de fragilidade regulatória, imprevisibilidade institucional e baixo controle.

O momento demanda novo diploma legal aperfeiçoador da Lei do SCBE ou mesmo regulamento administrativo a ser editado pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ) sobre o tema, a fim de proporcionar ao país mercados regulado e voluntário de CC íntegros e transparentes.