



# IMÓVEIS PRIVADOS EM UNIDADES DE CONSERVAÇÃO DE DOMÍNIO PÚBLICO

Agosto de 2014

Compensação de  
Reserva Legal

Compensação  
Ambiental  
em processos  
de Licenciamento  
Ambiental



Essa licença não vale para fotos e ilustrações, que permanecem em copyright.

Você pode:



- Copiar, distribuir e executar a obra; Criar obras derivadas

Sob as seguintes condições:



- Atribuição (Você deve dar crédito aos autores originais); Uso Não-Comercial (Você não pode utilizar esta obra com finalidades comerciais); Compartilhamento pela mesma Licença (Se você alterar, transformar, ou criar outra obra com base nessa, você somente poderá distribuir a obra resultante sob uma licença idêntica a esta.



A Bolsa de Valores Ambientais - BVRio é uma associação sem fins lucrativos, formada para promover o uso de mecanismos de mercado que facilitem o cumprimento de obrigações ambientais brasileiras. Através da plataforma BVTrade, a BVRio apoia o desenvolvimento da economia verde no Brasil. A organização foi vencedora do Katerva Awards 2013, na categoria Economia.

Rua Joaquim Campos Porto, 367 - Jardim Botânico  
Rio de Janeiro - RJ - Brasil | Tel.: (+55 21) 3596-4006  
info@bvrio.org | www.bvrio.org | www.bvtrade.org

## Introdução

O objetivo desta publicação é contribuir para o processo de consolidação de Unidades de Conservação por meio de dois mecanismos: (i) compensação de reserva legal, no âmbito da Lei Florestal brasileira e (ii) cumprimento de medidas compensatórias de impacto ambiental no âmbito de processos de licenciamento ambiental.

Por meio dos referidos mecanismos:

- o titular de imóveis privados localizados no interior de Unidades de Conservação podem vender seus imóveis, evitando assim os processos de desapropriação;
- os produtores rurais podem cumprir a obrigação de Reserva Legal;
- empreendedores podem cumprir medidas compensatórias em processos de licenciamento ambiental; e
- promove-se a regularização fundiária e a consolidação das Unidades de Conservação.

Com o objetivo de promover esse processo, a BVRio organizou uma Plataforma de Negociação para facilitar o uso de tais mecanismos por proprietários de áreas em Unidades de Conservação e produtores e/ou empreendedores interessados.

O presente documento contém informações adicionais sobre as Unidades de Conservação e os mecanismos de compensação de Reserva Legal e de compensação de Impacto Ambiental, e ainda sobre como negociar e implementar tais operações na BVTrade, a Plataforma de Negociação da BVRio.

## Unidades de Conservação e Mecanismos de Compensação Ambiental

Hoje o Brasil conta com mais de 150 milhões de hectares de Unidades de Conservação (UCs).

Algumas dessas unidades são de **domínio público**. Caso haja imóveis privados em seu interior, os mesmos devem ser **desapropriados**. Existem hoje mais de **5 milhões de hectares** de propriedades privadas, localizadas no interior de Unidades de Conservação, esperando a efetiva desapropriação e indenização<sup>1</sup>.



Como alternativa ao processo de desapropriação, o proprietário de uma área em Unidade de Conservação pode vender o imóvel para indivíduos ou empresas que precisem se adequar ao Código Florestal ou cumprir uma exigência em um processo de licenciamento ambiental.

- De acordo com o **Código Florestal**, todo imóvel rural no país deve manter uma parcela de sua área conservada, a título de **Reserva Legal**. Os imóveis que não têm

## ÍNDICE

Introdução .....	1
Unidades de Conservação e Mecanismos de Compensação Ambiental .....	1
O Uso de Áreas em Unidades de Conservação para Compensação de Reserva Legal .....	5
O Uso de Áreas em Unidades de Conservação em Processos de Licenciamento Ambiental .....	7
BVRio e a Plataforma de Negociação BVTrade .....	8
BVTrade e o Mercado de Áreas em Unidades de Conservação .....	8
Principais Etapas do Processo de Negociação e Formalização da Operação .....	9

<sup>1</sup> Fonte: ICMBio, Ofício 360/2013, de 31 de maio de 2013 do GABIN/PRESI/ICMBIO, apud Tribunal de Contas da União (TCU) - TC 034.496/2012-2

reserva legal suficiente podem compensar esse déficit, adquirindo e em seguida doando ao poder público uma área pendente de desapropriação, localizada no interior de uma Unidade de Conservação.

- Empreendimentos causadores de significativa degradação ambiental podem cumprir as medidas compensatórias determinadas em processos de **Licenciamento Ambiental**, adquirindo e em seguida doando ao poder público uma área pendente de desapropriação, localizada no interior de uma Unidade de Conservação.

Os referidos mecanismos somente beneficiam imóveis, localizados no interior de Unidades de Conservação, que estejam pendentes de desapropriação. Ou seja, tais mecanismos somente se aplicam a imóveis privados localizados nos seguintes tipos de Unidades de Conservação:

- Reserva Biológica;
- Parque Nacional;
- Floresta Nacional;
- Estação Ecológica;
- Reserva Extrativista; e
- Reserva de Fauna.

Com relação aos Monumentos Natural, os Refúgio de Vida Silvestre e as Reservas de Desenvolvimento Sustentável, a negociação para a doação do imóvel dependerá de prévia autorização do órgão gestor da Unidade de Conservação.

Através da plataforma de negociação BVTrade, a BVRio - Bolsa Verde do Rio oferece um ambiente online ([www.bvtrade.org](http://www.bvtrade.org)) onde proprietários de áreas pendentes de desapropriação, localizadas no interior de Unidades de Conservação podem ofertar seus imóveis para compradores precisem de tais áreas para realizar alguma das compensações acima referidas: compensação de reserva legal ou compensação de impacto ambiental, no âmbito de processos de licenciamento ambiental.

:0

## O QUE SÃO UNIDADES DE CONSERVAÇÃO?

Unidade de Conservação (UC) é o espaço territorial e seus recursos ambientais, com características naturais relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público com amparo na Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, com objetivos de conservação. A referida lei institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC) e estabelece o processo de criação e gestão das UCs nas três esferas de governo (federal, estadual e municipal). As UCs dividem-se em dois grupos, com características específicas: **Unidades de Proteção Integral**, e **Unidades de Uso Sustentável**.

:)

## UNIDADES DE USO SUSTENTÁVEL

Uso Sustentável é a exploração do ambiente de maneira a garantir a perenidade dos recursos ambientais renováveis e dos processos ecológicos, mantendo a biodiversidade e os demais atributos ecológicos, de forma socialmente justa e economicamente viável. O objetivo básico das Unidades de Uso Sustentável é compatibilizar a conservação da natureza com o uso sustentável de parcela dos seus recursos naturais. O grupo das Unidades de Uso Sustentável é composto pelas seguintes categorias de unidade de conservação:

**1. Área de Proteção Ambiental:** área com atributos naturais, estéticos e culturais importantes para a qualidade de vida e o bem-estar social. Geralmente, é uma área extensa, com o objetivo de proteger a diversidade biológica, ordenar o processo de ocupação humana e assegurar a sustentabilidade do uso dos recursos naturais. É constituída por terras públicas e privadas.

**2. Área de Relevante Interesse Ecológico:** área com o objetivo de preservar os ecossistemas naturais de importância regional ou local. Geralmente, é uma área de pequena extensão, com pouca ou nenhuma ocupação humana e com características naturais singulares. É constituída por terras públicas e privadas.

**3. Floresta Nacional:** área com cobertura florestal onde predominam espécies nativas, visando o uso sustentável e diversificado dos recursos florestais e a pesquisa científica. É admitida a permanência de populações tradicionais que a habitam desde sua criação.

**4. Reserva Extrativista:** área natural utilizada por populações extrativistas tradicionais onde exercem suas atividades baseadas no extrativismo, na agricultura de subsistência e na criação de animais de pequeno porte, assegurando o uso sustentável dos recursos naturais existentes. Permite visitação pública e pesquisa científica.

**5. Reserva de Fauna:** área natural com populações animais de espécies nativas, terrestres ou aquáticas; adequadas para estudos técnico-científicos sobre o manejo econômico sustentável de recursos faunísticos.

**6. Reserva de Desenvolvimento Sustentável:** área natural onde vivem populações tradicionais que se baseiam em sistemas sustentáveis de exploração de recursos naturais. Permite visitação pública e pesquisa científica.

**7. Reserva Particular do Patrimônio Natural:** área privada com o objetivo de conservar a diversidade biológica, permitida a pesquisa científica e a visitação turística, recreativa e educacional. É criada por iniciativa do proprietário, que pode ser apoiado por órgãos integrantes do SNUC na gestão da UC.

Fonte: MMA, 2014.



## UNIDADES DE PROTEÇÃO INTEGRAL

Proteção Integral é a manutenção dos ecossistemas livres de alterações causadas por interferência humana, admitido apenas o uso indireto dos seus atributos naturais. O objetivo básico das Unidades de Proteção Integral é preservar a natureza, sendo admitido apenas o uso indireto dos seus recursos naturais, com exceção dos casos previstos na Lei. O grupo das Unidades de Proteção Integral é composto pelas seguintes categorias de unidade de conservação:

**1. Estação Ecológica:** área destinada à preservação da natureza e à realização de pesquisas científicas, podendo ser visitadas apenas com o objetivo educacional.

**2. Reserva Biológica:** área destinada à preservação da diversidade biológica, na qual são realizadas medidas de recuperação dos ecossistemas alterados para recuperar o equilíbrio natural e preservar a diversidade biológica, podendo ser visitadas apenas com o objetivo educacional.

**3. Parque Nacional:** área destinada à preservação dos ecossistemas naturais e sítios de beleza cênica. O parque é a categoria que possibilita uma maior interação entre o visitante e a natureza, pois permite o desenvolvimento de atividades recreativas, educativas e de interpretação ambiental, além de permitir a realização de pesquisas científicas.

**4. Monumento Natural:** área destinada à preservação de lugares singulares, raros e de grande beleza cênica, permitindo diversas atividades de visitação. Essa categoria de UC pode ser constituída de áreas particulares, desde que as atividades realizadas nessas áreas sejam compatíveis com os objetivos da UC.

**5. Refúgio da Vida Silvestre:** área destinada à proteção de ambientes naturais, no qual se objetiva assegurar condições para a existência ou reprodução de espécies ou comunidades da flora local e da fauna. Permite diversas atividades de visitação e a existência de áreas particulares, assim como no monumento natural.

Fonte: MMA, 2014.



## O Uso de Áreas em Unidades de Conservação para Compensação de Reserva Legal

O Código Florestal brasileiro (Lei no 12.651, de 25 de maio de 2012), impõe uma série de **obrigações a produtores rurais**, sendo que as principais exigências são que:

**1)** todos os imóveis rurais do país sejam inscritos no recém-criado **Cadastro Ambiental Rural (CAR)**, um sistema de registro público eletrônico, georreferenciado, que permite o monitoramento ambiental de imóveis rurais. De acordo com o novo Código Florestal, todas as propriedades rurais deverão ser inscritas no CAR no prazo máximo de um ano (renovável por mais um ano) após sua implantação pelo Governo federal<sup>2</sup>. Findo este prazo, o proprietário ou possuidor rural estará sujeito a multas e sanções aplicáveis a crimes ambientais. Adicionalmente, a partir de 2017, o proprietário que não aderir ao CAR perderá o direito de acesso ao crédito agrícola.



**2)** todos os imóveis rurais devem manter/restaurar a vegetação natural ao longo de cursos d'água, lagos e lagoas, nascentes e encostas íngremes, a fim de proteger os recursos hídricos e evitar a erosão. Essas áreas são chamadas de **Áreas de Preservação Permanente (APPs)** e **Áreas de Uso Restrito**. O tamanho dessas áreas varia de acordo com a largura do curso de água, a inclinação e a extensão do imóvel.

**3)** todos os imóveis rurais do país devem manter/restaurar uma certa quantidade de terra com vegetação nativa (denominada de Reserva Legal). O tamanho da **Reserva Legal** pode variar de 20% a 80% da área do imóvel, de acordo com o bioma e a região em que o imóvel se localiza<sup>3</sup>.

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia (IBGE), existem mais de 5 milhões de imóveis rurais no Brasil, sujeitos ao novo Código Florestal. Estima-se, no entanto, que cerca de 4 milhões de imóveis não têm área com vegetação nativa suficiente para compor suas Reservas Legais. Após combinar excedentes de vegetação nativa e os déficits, estima-se que ainda haverá um déficit de vegetação nativa para compor Reservas Legais de cerca de 16 a 30 milhões de hectares<sup>4</sup>. De acordo com a Lei, o imóvel que não tenha reserva legal regularizada ficará impedido de ser transferido.

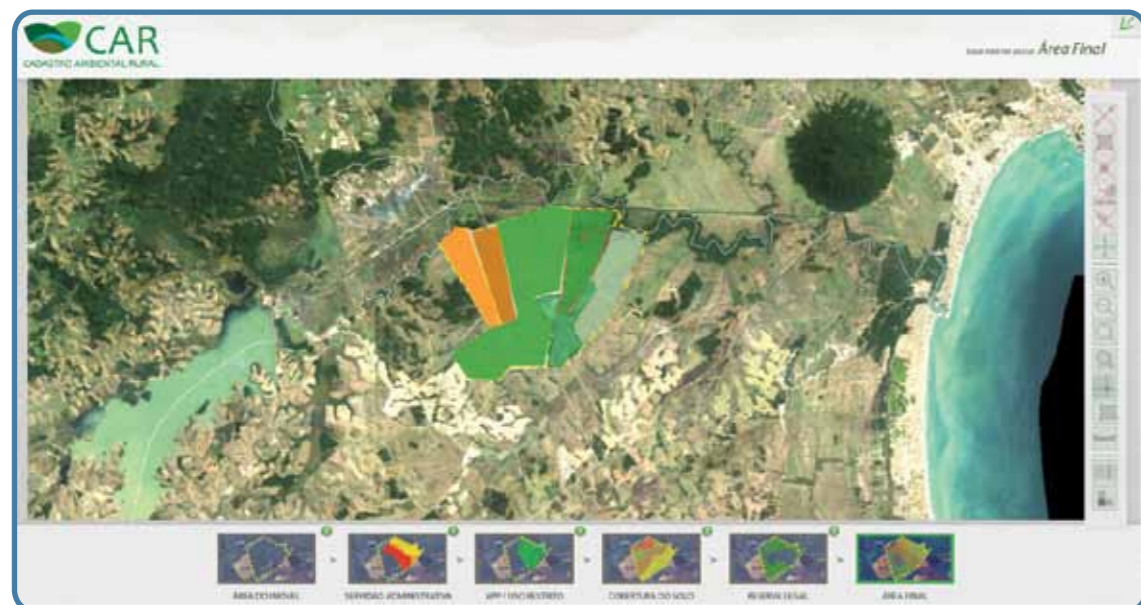
Aqueles que não têm área suficiente de vegetação nativa para compor suas Reservas Legais podem adequar-se à Lei de diversas formas, tais como o **plantio ou a regenera-**

<sup>1</sup> O CAR foi implantado pela Instrução Normativa no 2/2014, do MMA, publicada em 06 de maio de 2014.

<sup>2</sup> Especificamente, imóveis com cobertura florestal localizados no bioma Amazônico precisam manter 80% de florestas a título de Reserva Legal. Enquanto imóveis em outros biomas (Mata Atlântica, Cerrado, Pampa, Caatinga e Pantanal) precisam manter 20% de vegetação natural. Há exceção para os imóveis com vegetação de Cerrado e Campos Gerais localizados na região amazônica, que devem manter 35% e 20% respectivamente a título de Reserva Legal.

<sup>3</sup> Especificamente, imóveis com cobertura florestal localizados no bioma Amazônico precisam manter 80% de florestas a título de Reserva Legal. Enquanto imóveis em outros biomas (Mata Atlântica, Cerrado, Pampa, Caatinga e Pantanal) precisam manter 20% de vegetação natural. Há exceção para os imóveis com vegetação de Cerrado e Campos Gerais localizados na região amazônica, que devem manter 35% e 20% respectivamente a título de Reserva Legal.

<sup>4</sup> Em Britaldo Silveira Soares Filho, 2013: "Impacto da Revisão do Código Florestal - Como viabilizar o grande desafio adiante", e Gerd Sparovek et al., 2011: "A revisão do Código Florestal Brasileiro, Novos Estudos 89", e "Código Florestal, Aplicação e cumprimento na prática", apresentado na Conferência 'Código Florestal, Estratégias para implantação e cumprimento, 2013' e resumido no site do Observatório do Código Florestal.



**ção natural** de áreas dentro da própria propriedade rural ou por meio de **mecanismos de compensação**, como o uso de “**Cotas de Reserva Ambiental - CRA**” ou por meio da aquisição de imóveis privados em **Unidades de Conservação** e doação ao poder público para a sua efetiva consolidação.

De acordo com a Lei Florestal, o mecanismo de compensação somente poderá ser realizado para a regularização de áreas que foram desmatadas antes de julho de 2008. Adicionalmente, é necessário que o imóvel a ser compensado seja do mesmo bioma da Unidade de Conservação. Por outro lado, a regulamentação aplicável determina que as áreas em Unidades de Conservação são consideradas prioritárias para uso em compensação de reserva legal, permitindo assim que a compensação possa ser feita em áreas localizadas em diferentes estados da federação, desde que sejam do mesmo bioma.

Através da plataforma de negociação **BVTrade**, a **BVRio - Bolsa Verde do Rio** oferece um ambiente online ([www.bvtrade.org](http://www.bvtrade.org)) onde produtores rurais que queiram regularizar seus déficits de reserva legal podem encontrar áreas pendentes de desapropriação, localizadas no interior de Unidades de Conservação, disponíveis para processos de compensação.



## O Uso de Áreas em Unidades de Conservação em Processos de Licenciamento Ambiental

O licenciamento ambiental é um procedimento obrigatório por Lei, no qual o órgão ambiental autoriza previamente a instalação ou ampliação de todo empreendimento ou atividade, considerada efetiva ou potencialmente poluidora ou que, sob qualquer forma, possa causar degradação ambiental. Para a concessão da **Licença Ambiental** é necessária a avaliação de impacto ambiental do empreendimento ou atividade, de forma a prevenir e/ou mitigar danos ambientais que venham a afetar a qualidade ambiental local, regional ou nacionalmente. Nos casos de atividades e empreendimentos considerados causadores de significativa degradação ambiental, é exigida a

preparação de um estudo de impacto ambiental e respectivo relatório de impacto ambiental (EIA/RIMA), nos termos da Resolução do CONAMA nº 001/86.

Nesses casos em que o licenciamento ambiental exija EIA/RIMA), a Lei do Sistema Nacional de Unidades de Conservação - SNUC<sup>5</sup> impõe ao empreendedor licenciado a obrigação de apoiar a implantação e manutenção de Unidade de Conservação de Proteção Integral, seja ela afetada ou não pelos potenciais ou significativos impactos, a título de compensação ambiental. Quando o empreendimento licenciado afetar diretamente uma Unidade de Conservação ou sua zona de amortecimento, esta deverá ser uma das beneficiárias da compensação ambiental, mesmo que seja de uso sustentável (ver caixa sobre Unidades de Conservação acima).

Assim, a compensação ambiental no âmbito de licenciamento ambiental de empreendimentos com potencial ou significativo impacto ambiental poderá ser cumprida por meio da aquisição de **imóveis privados no interior da Unidades de Conservação e a sua doação ao órgão gestor da Unidade**<sup>6</sup>, com foco em sua **regularização fundiária**. A regulamentação da Lei do SNUC especifica a regularização fundiária e a demarcação das terras como primeiro item para a aplicação dos recursos da compensação ambiental<sup>7</sup>.

Através da plataforma de negociação **BVTrade**, a **BVRio - Bolsa Verde do Rio** oferece um ambiente online ([www.bvtrade.org](http://www.bvtrade.org)) onde empreendedores podem encontrar áreas pendentes de desapropriação, localizadas no interior de Unidades de Conservação, disponíveis para processos de compensação ambiental de seus empreendimentos.



<sup>5</sup> Art. 36 da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000.

<sup>6</sup> Com fundamento no art. 225, § 1º, incisos III e IV, da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988; na Política Nacional de Meio Ambiente (Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981); na Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000; e na Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

<sup>7</sup> Art. 33 do Decreto nº 4.340, de 22 de agosto de 2002, que regulamenta a Lei nº 9.985, de 2000.

## BVRio e a Plataforma de Negociação BVTrade

A BVRio é uma **bolsa de valores ambientais** de abrangência nacional idealizada em conjunto com o setor empresarial, público e terceiro setor, a partir da visão de que mecanismos de mercado são instrumentos eficientes de execução de políticas públicas ambientais e de desenvolvimento sustentável. A organização tem como missão **promover o uso de mecanismos de mercado para facilitar o cumprimento de leis ambientais e apoiar a economia verde no Brasil.**

Através da sua plataforma de negociações **BVTrade**, a BVRio promove diversos mercados de ativos ambientais, como os **Créditos de Logística Reversa** e **Créditos de Carbono**. No setor florestal, a BVRio desenvolve os mercados de Cotas de Reserva Ambiental, Créditos de Reposição Florestal e ainda de áreas em **Unidades de Conservação** para fins de compensação ambiental.

## BVTrade e o Mercado de Áreas em Unidades de Conservação

Com o objetivo de promover o processo de consolidação e regularização fundiária em Unidades de Conservação por meio de mecanismos de compensação de reserva legal e/ou do cumprimento de medidas compensatórias em processos de licenciamento ambiental, a BVRio estruturou, em sua plataforma de negociações BVTrade, um mercado de áreas em Unidades de Conservação para fins de compensação ambiental.

Por meio da Plataforma BVTrade, o proprietário de um imóvel localizado em Unidade de Conservação pendente de desapropriação pode ofertar sua área para os proprietários rurais com déficit de reserva legal ou para empreendedores em processos de licenciamento ambiental.

Os proprietários que não têm reserva legal suficiente e os empreendedores com licenciamento ambiental podem comprar estes imóveis e se adequar através da doação da área negociada ao poder público. O beneficiário da compensação paga ao titular da área doada um preço previamente acordado entre as partes e é feita a escritura de doação do imóvel ao poder público. Desta forma, o vendedor do imóvel é remunerado, evitando a longa espera pelo processo de desapropriação. O comprador faz a doação do imóvel para o poder público. Com isso, o adquirente/doador do imóvel contribui para a regularização fundiária da Unidade de Conservação e, em contrapartida, se desonera de suas obrigações perante o Código Florestal (reserva legal) ou no processo de licenciamento de seu empreendimento.

**Livro de ofertas consolidado de Unidades de Conservação**  
Selecione um bioma e estado na lista abaixo para ver os detalhes das ofertas de compra e venda.

Todos os biomas ... Todos os estados ...

Ticker	Bioma	Estado	Ofertas de Venda (Resumo)			Ofertas de Com				
			Área (ha)	Imóveis	Pr Máx (R\$/ha)	Pr Mín (R\$/ha)	Pr Míd (R\$/ha)	Área (ha)	Ofertas	Pr M (R\$/ha)
FAM-AC	Fl. Amazônica	Acre	74.364	2	8.000,00	2.000,00	5.000,00			
MAT-AL	Mata Atlântica	Alagoas								
CAA-AL	Caatinga	Alagoas								
FAM-AP	Fl. Amazônica	Amapá	74.364	2	8.000,00	2.000,00	5.000,00			

## Principais Etapas do Processo de Negociação e Formalização da Operação

**1) Os proprietários cadastram seus imóveis na Plataforma BVTrade ([www.bvtrade.org](http://www.bvtrade.org)).** Os cadastros e ofertas de venda são anônimos (os compradores interessados não têm acesso à identidade dos proprietários nem do imóvel).

**2) Compradores registram seus interesses de compra na Plataforma BVTrade ([www.bvtrade.org](http://www.bvtrade.org)).** As ofertas de compra são anônimas (os proprietários dos imóveis não têm acesso à identidade dos compradores interessados).

**3) Caso exista um encontro de interesses entre um comprador e um vendedor, a BVTrade aproxima as partes para assinarem um Contrato Promessa.**

**4) Após a assinatura do Contrato Promessa, ocorre a formalização da operação:** (i) o comprador deposita o preço do imóvel; (ii) é formalizada a transferência do imóvel para o poder público, e; (iii) o preço de venda é transferido ao vendedor do imóvel. A BVRio auxilia as partes no processo de liquidação financeira da operação.

**5) O comprador/doador do imóvel formaliza o cumprimento de suas obrigações junto ao órgão ambiental competente.**





Para maiores informações acesse nosso site,  
ou envie um email para: [info@bvrio.org](mailto:info@bvrio.org)

BVRio – Bolsa de Valores Ambientais do Rio de Janeiro  
<http://www.bvrio.org>

BVTrade – Plataforma de Negociação da BVRio  
<http://www.bvtrade.org>