

Desafios da diligência fundiária em projetos de soluções baseadas na natureza

30.10.2025 2 minutos de leitura

Autores

Adriana Dib Fuzinato

Cristiana Moreira

Ellen Juste Nuñez

Assuntos

Carbono Ambiente, Clima e

Mineração Negócios Imobiliários

Imobiliário Due Diligence

Economia de Baixo Carbono

Descarbonização

A crescente adoção de projetos de soluções baseadas na natureza (NBS), como estratégia para mitigação das mudanças climáticas e preservação ambiental, tem impulsionado o mercado voluntário de créditos de carbono no Brasil. Contudo, a integridade desses créditos depende de um componente muitas vezes negligenciado: a diligência fundiária.

A Lei nº 15.042/2024, que institui o Sistema Brasileiro de Comércio de Emissões de Gases de Efeito Estufa, reconhece, em seu art. 43, a titularidade originária dos créditos de carbono: (i) da União, Estados e Municípios, sobre os créditos de carbono gerados em terras devolutas, unidades de conservação federais, estaduais ou municipais; (ii) dos proprietários ou usufrutuários privados; e (iii) de indígenas, comunidades tradicionais e assentamentos de programas de reforma agrária nas respectivas terras.

Considerando que a titularidade fundiária impacta diretamente a certificação dos créditos de carbono, independentemente de hoje existirem tecnologias avançadas para medir a captura de carbono, é essencial verificar cuidadosamente a titularidade e a regularidade dos imóveis que integrarão o projeto para assegurar a integridade dos créditos emitidos.

Contudo, a diligência fundiária em projetos de NBS envolve uma complexidade significativa, seja em razão de ocupações informais e conflitos de posse, nem sempre evidenciados nos registros públicos, seja por peculiaridades do sistema fundiário brasileiro. Esses obstáculos são ainda mais evidentes em áreas rurais, especialmente na Amazônia Legal, onde a fragilidade institucional e a morosidade dos processos de regularização agravam o cenário.

Entre os principais problemas burocráticos estão a sobreposição de títulos, irregularidades no registro da cadeia dominial, registros desatualizados, sistemas cadastrais vulneráveis, que conferem aparência de legalidade a imóveis grilados, e ausência de integração de sistemas registrais e dos tribunais.

Diante do cenário de incerteza jurídica, faz-se necessário que a diligência legal compreenda uma abordagem multidisciplinar, envolvendo, além da análise fundiária, aspectos ambientais, regulatórios e contratuais. Assim, é recomendável que haja confirmação da cadeia dominial até a propriedade original do Estado; verificação de processos que versem sobre a posse e propriedade, mediante análise de certidões de distribuidores processuais; pesquisas nos órgãos competentes sobre a existência de áreas de proteção, comunidades tradicionais e assentamentos; e compatibilidade entre o uso pretendido e a legislação aplicável.

Embora a maior complexidade impacte o custo para o desenvolvimento do projeto, é fundamental que desenvolvedores, investidores e certificadoras compreendam que a diligência fundiária é mais do que uma formalidade: é o alicerce da integridade dos créditos de carbono. Sem ela, os projetos de NBS correm o risco de se tornarem ambientalmente promissores, mas juridicamente insustentáveis.

Profissionais que aliam visão jurídica e visão de mercado



Adriana Dib Fuzinato



Cristiana Moreira



Ellen Juste Nuñez