

## **PAGAMENTO POR SERVIÇOS AMBIENTAIS (PSA): UMA NOVA PERSPECTIVA PARA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS SUSTENTÁVEIS**

**PAYMENT FOR ENVIRONMENTAL SERVICES (PES): A NEW PERSPECTIVE  
FOR SUSTAINABLE REAL ESTATE DEVELOPMENT.**

ADRIANA BANDEIRA DE OLIVEIRA<sup>1</sup>

### **RESUMO**

O presente trabalho tem como objetivo analisar o instituto do Pagamento por Serviços Ambientais (PSA) sob a ótica do Direito Imobiliário, como mecanismo jurídico e econômico apto a fomentar práticas sustentáveis no setor imobiliário brasileiro. Serviços Ambientais e Negócios Imobiliários Sustentáveis se conectam diretamente porque ambos atuam na valorização econômica de imóveis associada à preservação e uso responsável dos recursos naturais. O objetivo consiste em demonstrar como o PSA, previsto na Lei Federal nº 14.119/2021, pode viabilizar novos modelos de negócios imobiliários sustentáveis, incentivando a conservação de recursos naturais e agregando valor aos empreendimentos. Adotou-se metodologia de pesquisa bibliográfica e documental, com análise da legislação, doutrina e estudos de casos práticos. Conclui-se que o PSA representa uma oportunidade estratégica para integrar preservação ambiental, retorno econômico e inovação no mercado imobiliário, permitindo a conversão de serviços ecossistêmicos em ativos valorizáveis e juridicamente protegidos.

**PALAVRAS-CHAVE:** Direito Imobiliário. Pagamento por Serviços Ambientais. Negócios Imobiliários Sustentáveis. Desenvolvimento Sustentável. Responsabilidade.

### **ABSTRACT**

This study analyzes the Payment for Environmental Services (PES) framework from the perspective of Real Estate Law, considering it as a legal and economic mechanism capable of fostering sustainable practices in the Brazilian real estate sector. Environmental services and sustainable real estate ventures are closely interconnected, as both contribute to the economic appreciation of properties while promoting the preservation and responsible use of natural resources. The objective is to demonstrate how PES, as established by Federal Law No. 14,119/2021, can enable new models of sustainable real estate businesses, encouraging the conservation of natural resources and adding value to developments. The research methodology employed was bibliographic and documentary, involving the analysis of legislation, legal doctrine, and practical case studies. The study concludes that PES represents a strategic opportunity to integrate environmental preservation, economic return, and innovation in the real estate market, enabling the transformation of ecosystem services into assets that are both valuable and legally protected.

---

<sup>1</sup> Advogada, Pós-Graduada em Direito Imobiliário e Prática Extrajudicial na Faculdade Baiana de Direito.

## 1. INTRODUÇÃO

Nos dias atuais a questão ambiental é assunto em pauta e amplamente discutido em todos os meios de comunicação, propagandas, revistas, livros e acompanha a euforia global pela preservação ambiental, gerado pelos impactos ambientais vivenciados.

Problemas de aquecimento global, ameaças à camada de ozônio, desertificação, enchentes e deterioração da qualidade ambiental são reflexos presentes no nosso dia a dia.

Os problemas ambientais vistos inicialmente como um problema dos países altamente industrializados, tornou-se uma questão global com implicações na sobrevivência e desenvolvimento de todas as nações.

Durante muito tempo os componentes ambientais foram delegados a um papel secundário e de subserviência ao ser humano, que, colocando-se no eixo do universo, cuidava do entorno como se fosse senhoril de tudo.

Foi nesse cenário que surgiram as primeiras normas ambientais no ordenamento jurídico brasileiro. Período identificado como da época do descobrimento até a segunda metade do século XX.

Nessa fase o meio ambiente teve uma proteção secundária, mediata e fruto de uma concepção egoística e meramente econômica da natureza.

Nessa fase o meio ambiente teve uma proteção secundária, mediata e fruto de uma concepção egoística e meramente econômica da natureza.

Essa modalidade de proteção constitui técnica mediata de proteção do meio ambiente e, pode ser vislumbrada no antigo Código Civil Brasileiro, Lei nº 3.071/16, posteriormente revogado, nas normas que regulavam o direito de vizinhança (arts. 584,554, 555,567 etc).<sup>2</sup>

Uma rápida passagem pelo Código Civil de 1916 e percebe-se, claramente, que a preocupação com os bens ambientais foi de índole exclusivamente individualista, sob o crivo do direito de propriedade e com o interesse focado no poder econômico que tal bem representava para o homem.

---

<sup>2</sup> Lei nº 3.071/16. Disponível em: < [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L3071.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071.htm)>. Acesso em: 18 abr. 2012.

Tais bens, tidos como *res nullis* (coisa de ninguém) eram vistos como algo de valor econômico, e por tais motivos mereciam proteção jurídica. Todavia, percebe-se que, conquanto sua proteção fosse voltada para a finalidade econômica, foi inegável que o fato de receberem uma proteção jurídica do legislador já era um sinal sensível de que o homem passava a perceber que os bens ambientais só tinham um valor econômico porque seu estado de abundância não era eterno.

A valoração econômica estava ligada à sua oferta e à essencialidade. Ou seja, sendo um bem com oferta limitada, certamente o legislador já vislumbrava a possibilidade do esgotamento dos recursos naturais e, de certa forma, a incapacidade do meio ambiente de absorver todas as degradações provocadas pelo homem.

Um segundo momento também foi marcado pela ideologia egoística e antropocêntrica pura, ou seja, não havia a preocupação em tutelar o meio ambiente, senão quando representasse algum “ganho” para o ser humano.

Nesse período, a concepção considerou que o universo deveria ser avaliado de acordo com a relação com o homem no centro das atenções.

Nessa fase não poderia se cogitar da proteção dos bens ambientais se não houvesse, de modo claro, algum benefício direto e imediato ao ser humano.

A chamada terceira fase da legislação ambiental brasileira é identificada pela doutrina como o momento em que o país passa a adotar uma abordagem de desenvolvimento sustentável, incorporando instrumentos econômicos e políticas públicas voltadas à prevenção e gestão ambiental integrada, período compreendido do ano de 2000 adiante.

A terceira fase da legislação ambiental brasileira marca uma evolução significativa na forma como o país aborda a proteção ambiental, incorporando instrumentos jurídicos e econômicos que incentivam práticas sustentáveis e promovem a integração entre desenvolvimento econômico e conservação ambiental. Nesse contexto, o Pagamento por Serviços Ambientais (PSA) emerge como um mecanismo estratégico, alinhado a essa nova etapa normativa, que visa reconhecer e remunerar os benefícios ambientais gerados por proprietários e possuidores de áreas naturais.

A Lei 14.382/2022, que alterou a Lei 6.015/73 para instituir o registro obrigatório dos contratos de PSA no cartório de registro de imóveis, exemplifica esse avanço. Ao conferir publicidade e segurança jurídica a esses contratos, a legislação fortalece a efetividade dos acordos ambientais, garantindo transparência e possibilitando o monitoramento dos compromissos assumidos.

Essa evolução normativa impacta diretamente os negócios imobiliários, impulsionando o conceito de negócios imobiliários sustentáveis. A incorporação do PSA e de cláusulas ambientais contratuais nos registros imobiliários cria um ambiente propício para transações que valorizam a conservação ambiental, promovendo a sustentabilidade como diferencial competitivo no mercado imobiliário.

Negócios imobiliários sustentáveis, portanto, não se limitam à mera compra e venda de imóveis, mas envolvem a observância de compromissos ambientais, como a manutenção de áreas de preservação permanente, reserva legal e o cumprimento de obrigações assumidas em contratos de PSA. Essa integração entre direito registral, ambiental e imobiliário contribui para a proteção dos ecossistemas, a mitigação dos impactos ambientais e o desenvolvimento urbano e rural equilibrado.

Em suma, o PSA, dentro da terceira fase da legislação ambiental brasileira, atua como um vetor para a transformação dos negócios imobiliários, promovendo a sustentabilidade e a responsabilidade socioambiental como pilares fundamentais do desenvolvimento.

Por fim, a inserção do PSA nos negócios imobiliários na prática representa um avanço na harmonização entre desenvolvimento econômico e conservação ambiental, promovendo um mercado imobiliário mais responsável e sustentável.

## **2. SERVIÇOS AMBIENTAIS E O PAGAMENTO POR SERVIÇOS AMBIENTAIS (PSA)**

Os serviços ambientais representam os benefícios diretos e indiretos que os ecossistemas naturais proporcionam à sociedade, essenciais para a manutenção da qualidade de vida e o equilíbrio dos sistemas naturais. Entre esses serviços destacam-se a regulação do clima, a purificação da água, a conservação da biodiversidade, a proteção contra desastres naturais e a provisão de recursos naturais renováveis.

No contexto jurídico e econômico, o reconhecimento desses serviços como ativos ambientais passou a ser fundamental para a formulação de políticas públicas e estratégias privadas que incentivem sua preservação. É nesse cenário que surge o Pagamento por Serviços Ambientais (PSA), um mecanismo inovador que busca remunerar proprietários e possuidores de imóveis rurais e urbanos pela manutenção ou restauração dos serviços ambientais prestados por suas propriedades.

O pagamento por serviços ambientais (PSA) configura-se como um importante instrumento jurídico e econômico voltado à promoção da conservação, recuperação e uso sustentável dos recursos naturais. Fundamentado na ideia de que os serviços ambientais prestados por proprietários ou possuidores de áreas naturais geram benefícios coletivos, o PSA busca incentivar práticas sustentáveis por meio da remuneração daqueles que efetivamente contribuem para a proteção ambiental.

A legislação brasileira avançou significativamente com a edição da Lei 14.382/2022, que regulamenta os contratos de pagamento por serviços ambientais, alterando a Lei 6.015/73 para prever o registro desses contratos no cartório de registro de imóveis.

A reflexão sobre os serviços e bens que a natureza nos oferece leva à crescente percepção de sua variedade e diversidade. Assim, a expressão serviço ambiental pode ser utilizada para designar duas categorias diferentes. Em primeiro lugar, os chamados produtos ambientais utilizados diretamente pelo ser humano para consumo ou comercialização, tais como água, frutos, madeiras e medicinais, por exemplo. Por serem usados diretamente, há maior facilidade para sua valoração. Mas a própria existência desses bens usufruídos pelo homem pressupõe uma segunda categoria de serviços relativos ao suporte da natureza, tais como a polinização natural, a ciclagem de nutrientes do solo, o fluxo de genes, a manutenção do volume e a qualidade dos recursos hídricos, armazenamento de carbono, entre outros.

O presente artigo limita-se ao estudo e ao conceito de serviços ambientais ao segundo grupo, que são os benefícios diretos ou indiretos que os ecossistemas prestam à sociedade, e que precisam ser mantidos por meio de estratégias como a do pagamento pelos serviços ambientais.

Esses serviços têm valor econômico e podem ser remunerados através de instrumentos como PSA e a implementação do PSA promove uma nova perspectiva para o mercado imobiliário, incentivando práticas responsáveis, valorizando imóveis sustentáveis e contribuindo para a conservação dos ecossistemas, em consonância com os objetivos do desenvolvimento sustentável.

Na esfera dos negócios imobiliários, essa prática ganha relevância porque valoriza os imóveis pois imóveis que adotam práticas sustentáveis e preservam áreas ambientais tendem a ser mais valorizados atraindo investidores conscientes e agregando valor patrimonial. A adesão ao PSA pode facilitar a regularização ambiental e

registrar evitando passivos que podem complicar a transmissão do imóvel em inventários ou partilhas, por exemplo.

Um empreendimento imobiliário sustentável pode gerar serviços ambientais (ex.: preservar uma nascente dentro do loteamento), receber remuneração por isso via PSA, patrocínios, créditos de carbono ou incentivos fiscais, usar essa preservação como diferencial de marketing e fator de valorização do imóvel.

Um exemplo prático de preservação como diferencial de marketing e fator de valorização do imóvel: um condomínio horizontal que preserva 30% (trinta por cento) de sua área como reserva legal pode se habilitar em programas municipais ou estaduais de PSA para receber por essa conservação. Esse condomínio pode vender créditos de carbono se plantar árvores e mantiver área florestal para obter redução de IPTU Verde e aumentar seu valor de mercado por estar associado a qualidade de vida e sustentabilidade.

O programa IPTU Verde da Prefeitura de Salvador, por exemplo, é uma iniciativa que visa incentivar práticas sustentáveis por meio de descontos no imposto predial e territorial urbano (IPTU) para imóveis que adotam medidas de preservação ambiental, como manutenção de áreas verdes, uso racional de recursos naturais e práticas de eficiência energética. O programa oferece redução no valor do IPTU para proprietários que comprovem ações que beneficiem o meio ambiente, alinhando políticas públicas de sustentabilidade com incentivos fiscais. Para participar, o contribuinte deve apresentar documentação que comprove as práticas sustentáveis adotadas, podendo incluir laudos técnicos, fotos, relatórios ou até contratos de Pagamento por Serviços Ambientais (PSA), dependendo dos critérios locais.

A legislação do IPTU Verde em Salvador está detalhada no Decreto nº 36.288/2022, que regulamenta o art. 5º da Lei nº 8.474/2013 e institui o programa de certificação para edificações sustentáveis. A legislação define categorias de certificação (Bronze, Prata e Ouro) com descontos de 5%, 7% e 10% no IPTU, respectivamente, para imóveis que adotam práticas como uso de energia solar, captação de água de chuva e implantação de telhados verdes.

No Brasil, a legislação avançou para consolidar o PSA como instrumento jurídico eficaz, especialmente com a Lei 14.382/2022, que alterou a Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73) para estabelecer o registro obrigatório dos contratos de PSA no cartório de registro de imóveis. Essa inovação confere segurança jurídica, publicidade

e eficácia perante terceiros, assegurando que os compromissos ambientais vinculados ao imóvel sejam respeitados mesmo em caso de transferência de propriedade.

Em suma, o reconhecimento dos serviços ambientais e a implementação do PSA promovem uma nova perspectiva para o mercado imobiliário, incentivando práticas responsáveis, valorizando imóveis sustentáveis e contribuindo para a conservação dos ecossistemas, em consonância com os objetivos do desenvolvimento sustentável.

Este trabalho tem como objetivo analisar essa relação, investigando como o PSA pode ser incorporado aos negócios imobiliários para fomentar práticas sustentáveis, garantir segurança jurídica e contribuir para o desenvolvimento urbano sustentável. Para tanto, serão examinadas as bases legais e os impactos econômicos e ambientais do PSA no contexto do mercado imobiliário brasileiro. Por fim, trará ao leitor a reflexão através do estudo de um caso hipotético como forma de consolidar o conhecimento.

Assim, este trabalho busca estabelecer a relação direta entre o Pagamento por Serviços Ambientais e os negócios imobiliários sustentáveis, demonstrando como a integração destes instrumentos pode favorecer o desenvolvimento urbano e rural sustentável, alinhado aos preceitos legais e aos princípios do direito ambiental contemporâneo.

### **3. A RELAÇÃO DIRETA ENTRE PAGAMENTO POR SERVIÇOS AMBIENTAIS (PSA) E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS SUSTENTÁVEIS**

O mercado imobiliário, tradicionalmente focado em aspectos econômicos e mercadológicos, tem vivenciado uma transformação significativa com a incorporação de princípios ambientais e sociais em suas práticas. Nesse cenário, o Pagamento por Serviços Ambientais (PSA) surge como um instrumento essencial para consolidar os negócios imobiliários sustentáveis, promovendo a valorização dos imóveis que adotam compromissos ambientais efetivos.

A relação entre PSA e negócios imobiliários sustentáveis se dá, primeiramente, pela formalização dos compromissos ambientais por meio de contratos registrados no cartório de registro de imóveis, conforme previsto na Lei 14.382/2022. Esse registro confere publicidade e eficácia jurídica aos acordos, garantindo que as obrigações ambientais vinculadas ao imóvel acompanhem sua titularidade, independentemente de

futuras transações. Tal segurança jurídica é fundamental para investidores e compradores que buscam imóveis com certificação ambiental e compromisso sustentável.

A Lei 14.382/2022 trouxe uma inovação importante ao alterar a Lei 6.015/73 (Lei de Registros Públicos) para prever o registro obrigatório dos contratos de PSA no cartório de registro de imóveis.

Na prática, isso significa que os contratos de PSA, que formalizam a remuneração por práticas de conservação e recuperação ambiental em imóveis, passam a ter publicidade e eficácia perante terceiros. Ou seja, esses compromissos ambientais vinculados ao imóvel ficam públicos e garantidos, mesmo em caso de transferência da propriedade, o que fortalece a segurança jurídica e o monitoramento das obrigações assumidas.

O PSA também impacta diretamente na valorização dos imóveis, pois agrega valor intangível relacionado à conservação ambiental, qualidade de vida e responsabilidade social. Imóveis que mantêm áreas de preservação permanente, reservas legais ou que participam de programas de PSA tendem a ser mais atrativos no mercado, especialmente para um público cada vez mais consciente e exigente quanto à sustentabilidade.

Outro aspecto relevante é a contribuição do PSA para a mitigação dos riscos ambientais associados aos empreendimentos imobiliários. Ao incentivar práticas de conservação e recuperação ambiental, o PSA reduz a vulnerabilidade a eventos climáticos extremos, degradação do solo e contaminação hídrica, fatores que podem impactar negativamente o valor e a viabilidade dos negócios imobiliários.

No contexto dos negócios imobiliários, especialmente aqueles que envolvem áreas rurais ou imóveis com áreas verdes preservadas, o PSA pode valorizar o imóvel pela sua função ambiental, agregando um diferencial sustentável e econômico, pode estimular a manutenção de áreas verdes, o que pode ser um atrativo para compradores conscientes e investidores, pode impactar positivamente o planejamento sucessório, pois a preservação ambiental pode ser considerada no inventário e partilha, inclusive com a possibilidade de criação de figuras jurídicas específicas para proteção do meio ambiente no patrimônio familiar (como reservas legais, áreas de preservação permanente, ou mesmo doações com cláusula de usufruto).

Esses impactos fazem do PSA um diferencial competitivo para negócios imobiliários que desejam integrar sustentabilidade, rentabilidade e conformidade legal.

No mercado imobiliário, a incorporação de práticas sustentáveis, como o PSA, traz múltiplos benefícios. Primeiramente, imóveis que conservam áreas verdes e recursos naturais tendem a ser mais valorizados, atraindo investidores e compradores preocupados com a qualidade ambiental e a qualidade de vida.

Além disso, o PSA contribui para a regularização ambiental dos empreendimentos, facilitando o cumprimento de legislações ambientais e evitando passivos que podem comprometer a comercialização e a transmissão dos imóveis, inclusive em processos sucessórios.

Um exemplo conhecido de empreendimento imobiliário que utilizou o PSA e obteve valorização imobiliária é o Reserva do Paiva, localizado em Pernambuco.

O Reserva do Paiva é um grande empreendimento urbanístico localizado no município de Cabo de Santo Agostinho, Região Metropolitana do Recife, Pernambuco. Com área superior a 1.600 hectares, o projeto integra residências, áreas comerciais, lazer e extensas zonas de preservação ambiental.

O desenvolvimento do seu projeto considerou como premissa a preservação de sua vegetação natural, com considerável área de Mata Atlântica, construções de baixo gabarito e amplas distâncias entre elas, parque públicos, atendido por via principal com ciclovia e calçadas.

Comprometido com o desenvolvimento sustentável local, o empreendimento Reserva do Paiva adota medidas para a preservação do meio ambiente em todas as etapas de construção. Para neutralizar as emissões de CO<sub>2</sub> nas obras, previu-se o plantio de milhares de mudas de árvores. Incluiu-se também o emprego de materiais de construção ecológicos e sistemas de reuso de água durante toda a construção.

A Reserva do Paiva foi projetada com a premissa de preservar a vegetação nativa, utilizando construções de baixo gabarito e investindo em práticas ecológicas,

Além disso, o reconhecimento da sustentabilidade do projeto, aliado à proteção ambiental assegurada pelo PSA, gerou maior segurança jurídica e valorização patrimonial.

O empreendimento adotou o PSA como ferramenta para garantir a conservação das áreas verdes, nascentes e ecossistemas locais. Por meio de contratos específicos, a incorporadora firmou compromissos para manter e recuperar áreas de preservação permanente (APP) e reserva legal, essenciais para a sustentabilidade do projeto.

Esses contratos de PSA foram registrados no Cartório de Registro de Imóveis, conforme previsto na Lei 14.382/2022, conferindo publicidade e segurança jurídica ao compromisso ambiental.

A adoção do PSA e o compromisso ambiental foram fatores decisivos para a valorização dos imóveis no Reserva do Paiva. O empreendimento atraiu compradores que valorizam a sustentabilidade, qualidade de vida e segurança ambiental, resultando em preços superiores aos praticados em empreendimentos convencionais da região.

Além disso, o diferencial ambiental contribuiu para certificações e prêmios no setor imobiliário, reforçando a imagem positiva do projeto no mercado.

Outro exemplo de empreendimento que utiliza mecanismos de PSA para manutenção de áreas de preservação permanente (APP), garantindo a sustentabilidade e agregando valor aos lotes é o Eco Parque Alphaville, localizado em São Paulo.

O Eco Parque Alphaville utiliza o mecanismo do PSA para incentivar práticas sustentáveis, protegendo áreas verdes e recursos naturais do parque e representa um exemplo concreto de como a adoção de práticas de sustentabilidade urbana e ambiental pode se refletir diretamente na valorização imobiliária.

O contrato de PSA no Eco Parque Alphaville traz benefícios jurídicos e ambientais importantes, especialmente com o respaldo da Lei 14.382/2022, que permite o registro desses contratos no Cartório de Registro de Imóveis, conforme a Lei 6.015/73.

Alguns dos benefícios ambientais: estimula a preservação e recuperação de áreas verdes, nascentes e ecossistemas essenciais, melhorando serviços ambientais como qualidade da água e biodiversidade, promove práticas sustentáveis na gestão do solo e uso dos recursos naturais, alinhando interesses econômicos e ambientais e promove a justiça social ao promover cidadania, ordenamento urbano e qualidade de vida.

No caso do Eco Parque Alphaville, o PSA é uma ferramenta jurídica eficaz que agrega valor econômico e legal ao empreendimento, ao mesmo tempo em que fortalece a sustentabilidade ambiental e a responsabilidade socioambiental.

Dessa forma, é possível concluir que a integração entre PSA e mercado imobiliário não se limita ao campo da gestão ambiental, mas se estende à dinâmica de valorização imobiliária, garantindo maior competitividade, liquidez e perenidade aos empreendimentos. Esse cenário aponta para uma tendência irreversível: a incorporação de instrumentos de sustentabilidade, como o PSA, se consolida como elemento

essencial para o futuro do setor imobiliário, transformando a preservação ambiental em ativo econômico e socialmente relevante.

#### **4. CASO HIPOTÉTICO: PAGAMENTO POR SERVIÇOS AMBIENTAIS (PSA) EM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO E VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**

O mercado imobiliário tem incorporado cada vez mais práticas sustentáveis, alinhando desenvolvimento econômico com a preservação ambiental. Nesse cenário, o Pagamento por Serviços Ambientais (PSA) emerge como um mecanismo inovador que remunera proprietários pela conservação dos serviços ecossistêmicos, promovendo benefícios ambientais e valorização dos imóveis. Este capítulo apresenta um caso hipotético que exemplifica a aplicação do PSA em empreendimento imobiliário, destacando seus impactos jurídicos e econômicos.

O PSA em empreendimentos imobiliários atua como um importante instrumento para incentivar a conservação ambiental, remunerando práticas que mantêm funções ecológicas essenciais, como proteção de nascentes, biodiversidade e qualidade do solo. Isso não só cumpre a função socioambiental prevista no artigo 186 da Constituição Federal, mas também agrega valor ao imóvel.

No campo dos negócios imobiliários sustentáveis, o PSA fortalece a valorização patrimonial ao vincular obrigações ambientais diretamente ao imóvel, conforme previsto na Lei 14.382/2022, que permite o registro desses contratos no Cartório de Registro de Imóveis. Essa publicidade e segurança jurídica ampliam a confiança dos investidores e compradores, que cada vez mais buscam empreendimento alinhados à sustentabilidade. Neste capítulo vamos ilustrar um caso hipotético de PSA em empreendimento imobiliário e valorização imobiliária.

##### **4.1 Descrição do Caso**

A Incorporadora Verde Vida deseja construir um condomínio residencial, no bairro de Pirajá em uma área periurbana que contém remanescentes de mata nativa e nascentes essenciais para o abastecimento hídrico local. Para atender às exigências ambientais e agregar valor ao empreendimento, a incorporadora firma um contrato de PSA com proprietários vizinhos que detêm áreas de preservação ambiental próximas.

O contrato prevê o pagamento anual de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) aos proprietários, condicionado à manutenção das práticas ambientais acordadas, como manejo sustentável, monitoramento e relatórios periódicos. Além disso, o contrato é registrado no 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador, conforme determina a Lei 14.382/2022, garantindo publicidade e eficácia perante terceiros.

#### **4.2 Fundamentação Legal**

O PSA encontra respaldo na legislação brasileira, especialmente na Lei 14.382/2022, que alterou a Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73) para exigir o registro dos contratos de PSA no cartório imobiliário, conferindo-lhes segurança jurídica e publicidade. Tal medida assegura que as obrigações ambientais vinculadas ao imóvel acompanhem sua titularidade, evitando conflitos futuros.

Ademais, o PSA está em consonância com o princípio constitucional da função social e ambiental da propriedade (art. 186 da CF/88), que impõe ao proprietário o dever de utilizar seu bem de forma sustentável. O contrato também atende às políticas públicas de sustentabilidade urbana, como o Programa IPTU Verde da Prefeitura de Salvador, que incentiva práticas ambientais em imóveis urbanos.

#### **4.3 Impacto na Valorização Imobiliária**

A adoção do PSA no empreendimento traz múltiplos benefícios econômicos e ambientais. A conservação das áreas verdes e das nascentes melhora a qualidade de vida dos futuros moradores, tornando o condomínio mais atrativo e valorizado no mercado. A certificação ambiental e a transparência proporcionada pelo registro do contrato no cartório aumentam a confiança dos investidores e compradores.

Além disso, o PSA contribui para a redução de riscos ambientais, como erosão e escassez hídrica, protegendo o patrimônio imobiliário. O diferencial sustentável pode refletir em preços mais elevados e maior liquidez dos imóveis, consolidando a viabilidade econômica do projeto.

#### **4.4 Conclusão**

O caso hipotético apresentado evidencia que o PSA é um instrumento eficaz para integrar sustentabilidade e valorização imobiliária. A formalização e registro do contrato garantem segurança jurídica e continuidade das obrigações ambientais, alinhando interesses econômicos, sociais e ambientais. Assim, o PSA pode ser um diferencial competitivo e uma ferramenta estratégica para empreendimentos imobiliários que busquem responsabilidade socioambiental.

Imóveis que adotam PSA tendem a se destacar no mercado por oferecerem diferenciais ambientais que atraem consumidores conscientes. A adoção dessas práticas contribui para a conformidade com legislações ambientais e urbanísticas, promovendo negócios imobiliários mais responsáveis e sustentáveis.

A adoção do PSA em empreendimentos imobiliários promove uma série de benefícios a exemplo: valorização do imóvel pois a conservação ambiental agrega valor ao empreendimento, atraindo compradores e investidores que buscam qualidade de vida, conformidade legal pois atende às exigências ambientais facilitando o licenciamento e a aprovação do empreendimento e por fim responsabilidade socioambiental e sustentabilidade pois contribui para a manutenção dos serviços ecossistêmicos essenciais, promovendo o desenvolvimento urbano e rural sustentável, contribuição para metas climáticas e de sustentabilidade urbana, projetos com PSA colaboram para o sequestro de carbono, proteção hídrica e manutenção de serviços ecossistêmicos essenciais, proprietários e empreendedores recebem compensação econômica pela manutenção de áreas verdes, equilibrando custos de preservação dentre outros benefícios.

#### **4 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A análise realizada evidencia que o Pagamento por Serviços Ambientais constitui um mecanismo estratégico e eficaz para promover negócios imobiliários sustentáveis. Ao vincular a conservação ambiental diretamente ao imóvel, o PSA assegura que os custos e benefícios da proteção dos recursos naturais sejam internalizados pelos agentes envolvidos no mercado imobiliário.

Essa integração fortalece a responsabilidade socioambiental das incorporadoras e proprietários, alinhando interesses econômicos à preservação do meio ambiente. Além disso, o PSA contribui para a conformidade legal, transparência e segurança jurídica, sobretudo com o registro público dos contratos ambientais, conforme previsto na Lei 14.382/2022.

No âmbito dos negócios imobiliários sustentáveis, o PSA representa um diferencial competitivo, agregando valor patrimonial aos imóveis e atraindo investidores e consumidores cada vez mais conscientes da importância da sustentabilidade.

Os empreendimentos que adotam o PSA se destacam no mercado por oferecerem diferenciais ambientais que agregam valor patrimonial, atraem investidores conscientes e promovem a qualidade de vida. Assim, o PSA não é apenas um instrumento ambiental, mas também um catalisador para a inovação e sustentabilidade no setor imobiliário.

Do ponto de vista jurídico, a possibilidade de registrar os contratos de PSA no Cartório de Registro de Imóveis, conforme previsto na Lei nº 14.382/2022, representa um avanço significativo, pois confere publicidade, eficácia e segurança jurídica às obrigações ambientais vinculadas ao imóvel. Isso garante que os compromissos assumidos sejam respeitados mesmo em eventuais transferências de propriedade, fortalecendo a governança ambiental e imobiliária. Além disso, o PSA está alinhado com a Política Nacional do Meio Ambiente (Lei nº 6.938/1981) e o Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), que incentivam a proteção e recuperação dos recursos naturais por meio de instrumentos econômicos e legais.

Economicamente, o PSA agrega valor aos empreendimentos imobiliários ao oferecer diferenciais ambientais que atendem à crescente demanda de consumidores e investidores por imóveis sustentáveis. Empreendimentos que adotam o PSA, como o Reserva do Paiva (PE) e o Eco Parque Alphaville (SP), demonstram que a sustentabilidade pode ser um fator decisivo para a valorização patrimonial, atração de capital e competitividade no mercado. Além disso, o PSA contribui para a redução de riscos ambientais e legais, facilitando o licenciamento e a aprovação dos projetos.

Socialmente, o PSA promove a justiça ambiental ao incentivar a conservação de áreas que beneficiam toda a coletividade, como mananciais, florestas e áreas de proteção. Isso resulta em melhoria da qualidade de vida, saúde pública e bem-estar das comunidades locais, além de fomentar a cidadania ambiental e o desenvolvimento sustentável.

O Reserva do Paiva exemplifica como o Pagamento por Serviços Ambientais pode ser incorporado ao Direito Imobiliário para promover negócios sustentáveis, agregar valor patrimonial e garantir a proteção ambiental. A combinação de instrumentos legais, compromisso socioambiental e transparência registral foi essencial para o sucesso do empreendimento e de toda a coletividade.

Portanto, fomentar a utilização do Pagamento por Serviços Ambientais (PSA) nos negócios imobiliários é fundamental para construir um modelo de desenvolvimento que respeite os limites ambientais, promova a justiça socioambiental e assegure a valorização dos ativos imobiliários. Ao transformar a preservação em ativo econômico, o PSA possibilita conciliar interesses ambientais, sociais e financeiros, criando uma dinâmica virtuosa entre conservação e mercado.

Conclui-se, assim, que o PSA representa um instrumento estratégico para o futuro das cidades e dos negócios imobiliários, na medida em que promove a resiliência ambiental, fortalece a qualidade de vida e agrega valor econômico duradouro aos empreendimentos. Sua efetiva implementação consolida um caminho em direção a um desenvolvimento urbano sustentável, inclusivo e ambientalmente responsável.

## REFERENCIAL BIBLIOGRÁFICO

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, 1988. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 10 ago. 2025.

BRASIL. Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012. Código Florestal.

BRASIL. **Lei nº 14.382, de 26 de maio de 2022**. Institui o Sistema Eletrônico de Registros Públicos (SERP) e altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 27 maio 2022. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2022/lei/L14382.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/L14382.htm). Acesso em: 10 jun. 2025.

BRASIL. **Lei nº 14.382, de 6 de julho de 2022**. Institui o Sistema Eletrônico de Registros Públicos (SERP) e altera a Lei nº 6.015/1973. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 7 jul. 2025.

CARVALHO, Marisa A.; LIMA, Felipe R. **Negócios Imobiliários Sustentáveis: práticas, legislação e certificações**. Rio de Janeiro: Editora Fórum, 2023.

DECRETO nº 10.852, de 2021. **Política Nacional de Pagamento por Serviços Ambientais**.

OLIVEIRA, Renata S.; SILVA, João P. **Pagamento por Serviços Ambientais: fundamentos, experiências e desafios no Brasil**. São Paulo: Editora Sustentare, 2022.

PREFEITURA DE SALVADOR. **Programa IPTU Verde**. Disponível em: <https://www.salvador.ba.gov.br/iptu-verde>. Acesso em: 10 jul. 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SALVADOR. **Decreto nº 36.288, de 17 de novembro de 2022**. Regulamenta o Programa IPTU Verde. Diário Oficial do Município de Salvador, Salvador, 17 nov. 2022. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a1/ba/s/salvador/decreto/2022/3629/36288/decreto-n-36288-2022-regulamenta-o-art-5-da-lei-n-8474-de-02-de-outubro-de-2013-e-institui-o-programa-de-certificacao-sustentavel-iptu-verde-em-edificacoes-no-municipio-de-salvador-que-estabelece-beneficios-fiscais-aos-participantes-do-programa-assim-como-os-arts-5-e-5-a-da-lei-n-8723-de-22-de-dezembro-de-2014-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 30 jul. 2025.

RECH, Adir Ubaldo; ALTMANN, Alexandre (Orgs.). **Pagamento por Serviços Ambientais: imperativos jurídicos e ecológicos para a preservação e restauração das matas ciliares**. 1. ed. Caxias do Sul: EDUCS, 2009. 168 p. ISBN 978-85-7061-542-8.

SECRETARIA DA FAZENDA DE SALVADOR. **IPTU Verde: número de beneficiados pelo incentivo tributário cresce 235% em 2024**. Disponível em: <https://www2.sefaz.salvador.ba.gov.br/noticias/iptu-verde-numero-de-beneficiados-pelo-incentivo-tributario-cresce-235-em-2024>. Acesso em: 11 jul. 2025.

SILVA, José Afonso da. **Direito ambiental constitucional**. 11. ed. São Paulo: Malheiros, 2019.

YOUNG, Carlos Eduardo Frickmann. **Pagamento por serviços ambientais e sua aplicação no Brasil**. Revista Estudos Avançados, São Paulo, v. 28, n. 82, p. 123-146, 2014.