

DIREITO CIVIL, AGRÁRIO E REGISTRAL CONTROLE DA AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS POR FUNDOS DE INVESTIMENTO E FIAGRO IMPUTAÇÃO FUNCIONAL, PODER DE DESTINAÇÃO E INTEROPERABILIDADE REGISTRAL

CIVIL, AGRARIAN, AND REGISTRATION LAW REGULATION OF THE ACQUISITION OF RURAL PROPERTY BY INVESTMENT FUNDS AND FIAGRO FUNCTIONAL ALLOCATION, DISCRETIONARY AUTHORITY, AND REGISTRATION INTEROPERABILITY

DERECHO CIVIL, AGRARIO Y REGISTRAL CONTROL DE LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES RURALES POR PARTE DE FONDOS DE INVERSIÓN Y FIAGRO IMPUTACIÓN FUNCIONAL, FACULTAD DE DESTINO E INTEROPERABILIDAD REGISTRAL

Fernando Keutenedjian Mady¹

DOI: 10.54899/dcs.v23i94.6897

Recibido: 03/08/2026 | **Aceptado:** 27/08/2026 | **Publicación en línea:** 03/09/2026.

RESUMO

O artigo examina a insuficiência do regime brasileiro de controle da aquisição e do arrendamento de imóveis rurais por estrangeiros diante da utilização de fundos de investimento, especialmente dos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio (FIAGRO). Sustenta-se que a lacuna não decorre de ausência absoluta de informação nem da mera falta de personalidade jurídica do fundo, mas da dissociação entre titularidade fiduciária registral, participação econômica nos resultados e riscos do patrimônio separado e poder de destinação do imóvel rural. A partir da noção de centro de interesses não personificado, desenvolvida por João Alberto Schützer Del Nero, da distinção funcional entre bens de produção e bens de consumo e da atribuição do poder-dever ao controlador em Fábio Konder Comparato, e da teoria da empresa e do estabelecimento agrário em Fernando Campos Scaff, propõe-se a categoria da imputação funcional do controle fundiário. A construção é delimitada pela teoria externa da função social em Otavio Luiz Rodrigues Junior: o critério material do poder de destinação não dissolve a titularidade nem dispensa conformação legislativa. O direito vigente permite a qualificação formal do título, mas não autoriza tabeliães e registradores a criar, por analogia, nova hipótese restritiva. Defende-se, de lege ferenda, um sistema de controle em dois tempos: certificado administrativo prévio à aquisição e monitoramento regulatório contínuo, com interoperabilidade entre CVM, Receita Federal, INCRA e ONR, preservados o sigilo, a proteção de dados e a distinção, destacada por Bernardo B. Queiroz de Moraes, entre propriedade formal, participação passiva e possibilidade efetiva de controle.

¹ Pós-doutorando em Direito Civil, Agrário e Registral, Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo (FDUSP), São Paulo, São Paulo, Brasil. E-mail: fernandomady@yahoo.com.br
Orcid: <https://orcid.org/0009-0001-4270-1652>

Palavras-chave: Imóvel Rural. Estrangeiro. Fundo de Investimento. FIAGRO. Função Social. Empresa Agrária. Registro de Imóveis. Controle.

ABSTRACT

This article examines the shortcomings of Brazilian rules governing the acquisition and leasing of rural real estate by foreign persons when investment funds, especially Brazilian Agribusiness Investment Funds (FIAGRO), are used. The gap does not arise from a complete absence of information or merely from the fund's lack of legal personality, but from the separation between fiduciary title in the land register, economic exposure to the returns and risks of the segregated estate, and the power to determine the productive destination of rural land. Drawing on João Alberto Schützer Del Nero's concept of non-personified centers of interests, Fábio Konder Comparato's functional distinction between production and consumption goods, Fernando Campos Scaff's theory of the agrarian enterprise, Otavio Luiz Rodrigues Junior's external theory of the social function of property, and Bernardo B. Queiroz de Moraes's distinction between ownership and effective control, the article proposes the functional attribution of land control. Under current law, notaries and registrars may examine the formal title but may not create new restrictions by analogy. As a legislative proposal, the article advances a two-stage system consisting of prior administrative clearance and continuous regulatory monitoring, supported by interoperability among the securities regulator, tax authority, land agency and electronic land-registration infrastructure.

Keywords: Rural Land. Foreign Investment. Investment Funds. FIAGRO. Social Function. Agrarian Enterprise. Land Registry. Control.

RESUMEN

El artículo analiza las deficiencias del régimen brasileño de control de la adquisición y el arrendamiento de inmuebles rurales por parte de extranjeros ante el uso de fondos de inversión, especialmente los Fondos de Inversión en las Cadenas Productivas del Agronegocio (FIAGRO). Se sostiene que esta laguna no se debe a una ausencia absoluta de información ni a la mera falta de personalidad jurídica del fondo, sino a la disociación entre la titularidad fiduciaria inscrita en el registro, la participación económica en los resultados y los riesgos del patrimonio separado y el poder de disposición sobre el inmueble rural. Partiendo del concepto de «centro de intereses no personificado», desarrollado por João Alberto Schützer Del Nero; de la distinción funcional entre bienes de producción y bienes de consumo y de la atribución del poder-deber al controlador en Fábio Konder Comparato; y de la teoría de la empresa y del establecimiento agrario en Fernando Campos Scaff, se propone la categoría de la imputación funcional del control fundiario. Esta construcción se delimita mediante la teoría externa de la función social de Otavio Luiz Rodrigues Junior: el criterio material del poder de disposición no disuelve la titularidad ni exime de la necesidad de una regulación legislativa. La legislación vigente permite la calificación formal del título, pero no autoriza a los notarios y registradores a crear, por analogía, una nueva hipótesis restrictiva. Se defiende, de lege ferenda, un sistema de control en dos fases: un certificado administrativo previo a la adquisición y un seguimiento regulatorio continuo, con interoperabilidad entre la CVM, la Agencia Tributaria Federal, el INCRA y la ONR, preservando la confidencialidad, la protección de datos y la distinción, destacada por Bernardo B. Queiroz de Moraes, entre propiedad formal, participación pasiva y posibilidad efectiva de control.

Palabras clave: Inmueble Rural. Extranjero. Fondo de Inversión. FIAGRO. Función Social. Empresa Agraria. Registro de la Propiedad. Control.



Esta obra está bajo una [Licencia Creative Commons Atribución- NoComercial 4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)

INTRODUÇÃO

O regime jurídico brasileiro de aquisição de imóvel rural por estrangeiros foi construído segundo categorias subjetivas tradicionais. A Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, dirige-se à pessoa natural estrangeira residente no País, à pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil e à pessoa jurídica brasileira cujo capital social pertença majoritariamente a pessoas estrangeiras residentes ou sediadas no exterior. O sistema identifica o adquirente, impõe requisitos quantitativos e qualitativos, exige escritura pública, mantém livro auxiliar especial no Registro de Imóveis e organiza comunicações periódicas ao Poder Público.

A criação do FIAGRO pela Lei nº 14.130/2021, posteriormente ajustada pela Lei nº 14.421/2022, introduziu um veículo capaz de adquirir diretamente imóveis rurais e quaisquer direitos reais sobre eles, participar de sociedades ligadas às cadeias produtivas do agronegócio, investir em créditos e valores mobiliários e receber imóveis para integralização de cotas. O veículo, entretanto, não possui personalidade jurídica nem capital social. Sua estrutura pode ainda comportar classes com patrimônios segregados, cotistas dispersos ou concentrados, gestão discricionária ou submetida a direitos especiais e modificações cotidianas da composição econômica sem qualquer novo título imobiliário.

Surge, assim, uma pergunta que o sistema vigente não responde expressamente: em que circunstâncias o poder econômico estrangeiro exercido por meio de um fundo ou de uma classe de cotas deve ser juridicamente tratado como aquisição ou controle estrangeiro da terra? A dificuldade não se resolve mediante a afirmação de que todo cotista estrangeiro seria coproprietário do imóvel. A Lei nº 8.668/1993 exclui direito real do cotista sobre os bens do fundo. Tampouco se resolve pela nacionalidade da instituição administradora, pois esta detém propriedade fiduciária formal, mas o patrimônio não se comunica com seus próprios bens.

A hipótese aqui defendida é que a lacuna reside na falta de uma regra de imputação capaz de relacionar o centro efetivo de decisão do fundo à destinação do imóvel rural. A construção dessa regra exige distinguir três realidades: o sujeito que figura formalmente no fôlio real; quem

participa economicamente dos resultados e riscos do patrimônio separado; e aqueles que, por direitos políticos, contratuais ou de fato, determinam a aquisição, a alienação, o arrendamento e a exploração da terra.

Tese central. O controle fundiário deve acompanhar o poder de destinação do imóvel rural enquanto bem de produção, mas a submissão de fundos e classes patrimoniais ao regime restritivo da Lei nº 5.709/1971 depende de previsão legal expressa. A função econômica oferece o critério material; não substitui a reserva legal do art. 190 da Constituição.

PESSOA, PATRIMÔNIO E ATIVIDADE: A SUPERAÇÃO DO OBSTÁCULO DA NÃO PERSONIFICAÇÃO

O Fundo como Condomínio Especial e Centro de Imputação

Os arts. 1.368-C a 1.368-F do Código Civil qualificam o fundo de investimento como comunhão de recursos constituída sob a forma de condomínio de natureza especial. O regime permite a limitação da responsabilidade dos cotistas, a criação de classes com direitos e obrigações distintos e a segregação patrimonial. O próprio fundo ou a classe responde diretamente por suas obrigações, conforme o regime aplicável. Ausência de personalidade jurídica, portanto, não significa inexistência jurídica, incapacidade funcional ou falta de centro de imputação.

João Alberto Schützer Del Nero fornece instrumento particularmente adequado à análise. A atividade, para o autor, consiste em conjunto de atos imputados a um mesmo centro de interesses, praticados com permanência temporal, dirigidos a um objetivo e submetidos a regime jurídico comum. A imputação não se restringe a pessoas físicas ou jurídicas, porque a ordem reconhece universalidades não personificadas como centros de feixes de relações jurídicas (Del Nero, 1999, p. 48). O FIAGRO pode, nessa perspectiva, ser examinado como centro de interesses e de atividade, sem necessidade de atribuir-lhe personalidade fictícia.

Esse fundamento corrige uma formulação retoricamente atraente, mas tecnicamente vulnerável: não se trata de um patrimônio sem personalidade que age livremente. Administrador, gestor, custodiante, distribuidores e assembleia atuam em posições juridicamente definidas. O problema consiste em saber a qual dessas posições, ou a qual combinação delas, o ordenamento deve imputar o controle da terra para fins de soberania, desenvolvimento nacional e limitação da aquisição estrangeira.

Titularidade Registral, Participação Econômica e Poder Decisório

A Lei nº 8.668/1993, aplicável ao FIAGRO por força de seu art. 20-F, estabelece que os bens são adquiridos pela instituição administradora em caráter fiduciário. O título aquisitivo deve destacar que o bem integra o patrimônio do fundo, e o Registro de Imóveis deve averbar a segregação e as restrições legais. A substituição da administradora produz sucessão da propriedade fiduciária, e não nova transferência imobiliária.

Figura 1

Titularidade formal, participação econômica e poder de destinação no FIAGRO

Plano	Centro relevante	Captação pelo sistema atual
Titularidade formal	Administradora como proprietária fiduciária por conta do fundo ou da classe	Consta do título e da matrícula
Participação econômica	Cotistas e respectivos beneficiários finais, quanto a resultados e riscos	Conhecida no sistema financeiro e fiscal, mas não no fôlio real
Poder de destinação	Gestor, assembleia, comitê ou cotista com influência dominante	Depende do regulamento, dos acordos e do controle de fato

Legenda explicativa: o quadro separa os três planos relevantes para o controle fundiário - titularidade formal, participação econômica e poder de destinação - e indica o centro de interesses correspondente e sua atual visibilidade institucional.

Fonte de pesquisa: elaboração própria, com base em Brasil (1993b), Comissão de Valores Mobiliários (2022), Comparato (1986), Del Nero (1999), Rodrigues Junior (2010, 2026) e Scaff (1997).

A classificação do veículo pela nacionalidade de sua administradora pode gerar falsos positivos e falsos negativos. Uma administradora brasileira controlada por estrangeiros pode figurar fiduciariamente em imóvel de classe cuja participação econômica e cujo centro decisório sejam nacionais; inversamente, uma administradora nacional pode representar fundo exclusivo ou classe submetida a investidor estrangeiro. A identificação do titular formal é necessária à continuidade e à especialidade subjetiva, mas é insuficiente para revelar o centro efetivo de decisão.

A transversalidade do problema não autoriza a fusão das categorias disciplinares. Otavio Luiz Rodrigues Junior recomenda que o exame da propriedade rural e do capital estrangeiro respeite as delimitações epistemológicas entre Direito Privado e Direito Público: primeiro se determinam titularidade, patrimônio separado, representação fiduciária e centro decisório; depois se aplicam os controles administrativos e constitucionais pertinentes (Rodrigues Junior, 2026, pp. 317–319).

O IMÓVEL RURAL COMO BEM DE PRODUÇÃO E O PODER DE DESTINAÇÃO

Comparato: Função Econômica e Atribuição ao Controlador

Fábio Konder Comparato demonstra a perda de centralidade da oposição entre bens móveis e imóveis para a organização econômica contemporânea. A separação funcionalmente relevante é a que distingue bens de consumo e bens de produção. A classificação não depende da estrutura da coisa, mas da destinação que lhe é conferida no ciclo econômico. Terra, moeda, máquinas e mercadorias podem funcionar como bens de produção quando integradas à atividade organizada (Comparato, 1986, pp. 72–73).

A consequência jurídica mais importante aparece quando os bens de produção são incorporados à empresa. A função social não se esgota na situação do proprietário formal, mas alcança o titular do poder de controle, entendido como poder de organização e direção sobre pessoas e bens. O controlador recebe o poder-dever de orientar a atividade e o acervo produtivo em consonância com os interesses juridicamente protegidos (Comparato, 1986, pp. 75–78).

Aplicada ao FIAGRO, a construção impede que a forma fiduciária da titularidade encerre a investigação. Deve-se distinguir o proprietário fiduciário, o centro que define estrategicamente a política de aquisição, alienação e destinação dos imóveis e o operador agrário que executa a exploração cotidiana. Poder de destinação, neste artigo, significa influência estável sobre as decisões estratégicas relativas à terra; não se confunde com administração fiduciária, gestão profissional discricionária ou execução material de tarefas. A propriedade fiduciária explica o ingresso registral, mas não identifica necessariamente o controlador material.

Rodrigues Junior: Propriedade com Função Social e Mediação Legislativa

Otávio Luiz Rodrigues Junior distingue a propriedade como função social, formulação interna que tende a absorver o direito subjetivo em sua finalidade, da propriedade com função social, correspondente à teoria externa. Nesta última, a propriedade conserva estrutura subjetiva e a função social opera como limite e conformação juridicamente mediados, sem primazia abstrata que dispense a atuação legislativa (Rodrigues Junior, 2010, pp. 228–236).

A distinção funciona como correção necessária à transposição do pensamento de Comparato. O poder de destinação é critério material para identificar a situação que merece

disciplina, mas não transfere por si só a propriedade, não transforma o cotista em titular de direito real e não cria restrição registral. A consequência fundiária depende de regra legal que defina pressupostos, procedimento e efeitos.

Scaff e Del Nero: Terra, Atividade e Estabelecimento Agrário

Fernando Campos Scaff desloca o estudo do imóvel agrário de uma compreensão exclusivamente estática do domínio para a dinâmica da empresa (Scaff, 1997). A função social da terra realiza-se no âmbito de sua interação com o estabelecimento agrário, projeção patrimonial da empresa. Passa-se do fundo rústico ao fundo aparelhado e, pela coordenação dos bens, ao estabelecimento destinado às atividades agrárias (Scaff, 2005, pp. 112–113).

Scaff ressalva corretamente que há atividades agrárias extra-fundo, razão pela qual a terra não é invariavelmente elemento essencial de toda empresa agrária. Quando presente, porém, o fundo rústico normalmente assume posição preponderante na universalidade produtiva. Del Nero, por sua vez, distingue a empresa industrial da agrária pela função do terreno: na indústria, suporte físico do capital; na empresa agrária, terra como fator de produção e, em regra, núcleo do estabelecimento (Del Nero, 1999, pp. 67–69).

O FIAGRO, entretanto, é veículo de investimento e não necessariamente empresa agrária. Scaff e Del Nero explicam a empresa que explora a terra; não autorizam a identificação automática entre essa empresa, o fundo que detém o imóvel e o gestor da carteira. O encadeamento dogmático é mais preciso: Del Nero permite imputar atividade a centro de interesses não personificado; Comparato oferece o critério material do controle sobre bens de produção; Scaff especializa a análise da exploração agrária; e Rodrigues Junior preserva a estrutura civil da propriedade e a exigência de mediação legal. A categoria resultante pode ser denominada imputação funcional do controle fundiário.

O DIREITO VIGENTE E A LACUNA DE IMPUTAÇÃO DO FIAGRO

A Lei nº 5.709/1971 e o Julgamento do STF em 2026

O art. 1º da Lei nº 5.709/1971 submete ao regime especial o estrangeiro residente no País, a pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil e a pessoa jurídica brasileira da qual participem pessoas estrangeiras que detenham a maioria do capital social e residam ou tenham sede no exterior. A lei prevê, entre outros elementos, limites em módulos, projeto de exploração para pessoas jurídicas, escritura pública essencial, livro auxiliar especial, comunicações trimestrais e limites municipais de um quarto da superfície, com sublimite por nacionalidade (Brasil, 1971, 1974).

O Parecer AGU/LA-01/2010 afirmou a recepção constitucional do art. 1º, § 1º, e vinculou a Administração Pública federal. Em 23 de abril de 2026, no julgamento conjunto da ADPF 342 e da ACO 2.463, o Plenário do Supremo Tribunal Federal confirmou a validade das restrições aplicáveis às pessoas jurídicas brasileiras controladas por estrangeiros e afastou orientação paulista que dispensava a autorização federal. O precedente fortalece a finalidade antielisiva, a soberania e a integridade territorial, mas não decidiu sobre fundos, cotistas passivos, classes patrimoniais ou negociação superveniente de cotas (Supremo Tribunal Federal, 2026).

A dissociação entre titularidade e controle já aparecia na literatura anterior ao julgamento. Ao interpretar a referência legal à maioria do capital, Bernardo B. Queiroz de Moraes sustentou que o dado decisivo seria a possibilidade de controle por estrangeiros, aferida à luz do art. 116 da Lei das Sociedades por Ações (Brasil, 1976), e não simplesmente a propriedade formal da pessoa jurídica (Moraes, 2017, pp. 81–82). Sua conclusão constitucional, contrária à recepção do art. 1º, § 1º, da Lei nº 5.709/1971, foi superada pelo STF em 2026. Permanece útil, porém, a distinção analítica: maioria patrimonial é indício; controle exige poder de direção. Essa formulação não estende de lege lata o regime a fundos não personificados.

A aplicação automática do precedente ao FIAGRO não é segura. O fundo não é pessoa jurídica brasileira, suas cotas não formam capital social e o cotista não exerce direito real sobre o imóvel. Por outro lado, também não é adequado concluir que todo FIAGRO estaria implicitamente dispensado. Uma classe exclusiva, comandada por investidor estrangeiro que determina a política de aquisição e exploração da terra, pode reproduzir materialmente a situação antielisiva enfrentada pela legislação.

A Disciplina do FIAGRO

A Lei nº 8.668/1993 qualifica o FIAGRO como condomínio de natureza especial. O art. 20-A permite investimentos em imóveis rurais, participações societárias, ativos financeiros, valores mobiliários, direitos creditórios e cotas de outros fundos. O fundo pode arrendar e alienar os imóveis adquiridos, ser aberto ou fechado e receber imóveis em integralização de cotas.

O Anexo Normativo VI da Resolução CVM nº 175, em sua redação consolidada, permite à classe adquirir quaisquer direitos reais sobre imóveis rurais. Exige avaliação, informações sobre CAR em determinadas hipóteses, disciplina a propriedade fiduciária e atribui deveres ao administrador e ao gestor. Não estabelece, contudo, limite de cotistas estrangeiros, teste de controle estrangeiro ou fluxo de comunicação fundiária ao INCRA e ao Registro de Imóveis.

A Lei nº 13.986/2020 deve ser tratada separadamente. Ela modificou o art. 1º, § 2º, da Lei nº 5.709/1971 para afastar as restrições na constituição de garantias reais, inclusive propriedade fiduciária em garantia, e no recebimento do imóvel em liquidação da operação, por realização da garantia, dação ou outra forma. A exceção não constitui imunidade geral do FIAGRO nem abrange compra voluntária para composição de carteira. Sua finalidade é preservar o crédito e as garantias, o que desaconselha equiparar todo financiamento estrangeiro à aquisição da terra.

O Ponto Cego Notarial e Registral

Vitor Frederico Kümpel identifica a aquisição de imóvel rural por estrangeiro como verdadeiro subsistema registral, caracterizado por legislação específica, requisitos próprios e cadastro especial no Registro de Imóveis (Kümpel, 2020, pp. 252–254). Esse subsistema, porém, foi desenhado a partir do sujeito formal da aquisição.

O Código Nacional de Normas do CNJ reproduz as categorias pessoais da legislação. Nos arts. 433 a 436, disciplina o arrendamento rural por pessoa natural estrangeira, pessoa jurídica estrangeira e pessoa jurídica brasileira com maioria estrangeira. Após o Provimento CNJ nº 195/2025, o art. 440-AQ, IV, 'b', 4, passou a exigir, na matrícula de imóvel rural adquirido por pessoa jurídica, a nacionalidade de quem detenha a maioria do capital social. O campo informacional, embora relevante, não alcança expressamente cotas, classes ou acordos de controle de fundos.

O registrador controla a mutação jurídico-real apresentada. A negociação secundária de

cotas, a substituição de beneficiário final ou a celebração de acordo de voto não constitui título imobiliário. Por isso, mesmo um aprimoramento da qualificação inicial não resolveria a mudança superveniente do centro de decisão. A solução deve articular segurança estática do fôlio real e monitoramento dinâmico no ambiente regulatório.

Há Informação, mas não há Acoplamento Fundiário

Não existe propriamente um vazio informacional. Administradores, distribuidores, custodiantes, CVM e Receita Federal mantêm dados de cotistas e beneficiários finais. A regulamentação de prevenção à lavagem de dinheiro exige diligência sobre a cadeia de participação e influência significativa. Desde 2026, o regime do e-BEF centraliza informações de beneficiários finais, e os fundos nacionais regulados pela CVM prestam mensalmente dados de cotistas à Receita pelo sistema Coleta Nacional, nos termos da IN RFB nº 2.119/2022, alterada pela IN RFB nº 2.290/2025 (Receita Federal do Brasil, 2022, 2025a, 2025b).

Essas informações possuem finalidade fiscal, cadastral, prudencial ou de prevenção à lavagem. Não há regra que transforme determinada composição de cotas em aquisição estrangeira, que determine como a área deve ser computada nos limites municipais ou que autorize transmissão automática ao INCRA e ao ONR. O desafio é jurídico e institucional: finalidade, competência, sigilo fiscal, proteção de dados, periodicidade e efeitos da mudança de enquadramento.

Moraes separa restrição material de controle informacional. Para o autor, eventual redução de barreiras à aquisição não exige abandono do acompanhamento estatal; o cadastro especial do Registro de Imóveis e as remessas periódicas podem orientar a atuação estratégica do Estado sem, por si, desestimular o investimento estrangeiro direto (Moraes, 2017, pp. 83, 95). A advertência é especialmente pertinente aos fundos: transparência e monitoramento não equivalem a proibição, e participação passiva não equivale a controle.

Rodrigues Junior situa a financeirização da terra, a atuação de fundos e companhias internacionais e a fragilidade da informação cadastral no mesmo problema de soberania. Sua reconstrução histórica mostra que a Lei nº 5.709/1971 introduziu uma fase de controle público da aquisição e que a estabilidade desse regime depende de escolhas parlamentares identificáveis e de cadastros confiáveis, não de expansões casuísticas (Rodrigues Junior, 2026, pp. 375–387).

A lição de Sérgio Jacomino (s.d.) sobre a necessária interconexão entre registro e cadastro

pode ser ampliada. A segurança jurídica não decorre da concentração indiscriminada de dados na matrícula, mas da articulação entre sistemas com funções distintas. O fôlio real deve conservar a publicidade das situações jurídicas relevantes; os cadastros e autoridades especializadas devem produzir e atualizar os dados administrativos que condicionam o ingresso ou a permanência do investimento.

TIPOLOGIA DAS OPERAÇÕES E RESPOSTA JURÍDICA ADEQUADA

A expressão investimento estrangeiro no agronegócio reúne operações juridicamente heterogêneas. A elaboração de um regime coerente exige separá-las.

Figura 2

Tipologia das operações com FIAGRO e respostas jurídicas de controle fundiário

Operação	Ato no RI	Problema de controle	Resposta adequada
Aquisição direta pela classe FIAGRO	Sim	Dissociação entre administradora, cotistas e controlador	Certificação prévia e teste legal de controle
Integralização do imóvel em cotas	Sim	Transferência dominial com contraprestação em cotas	Mesmo regime da aquisição direta
Participação em sociedade rural	Não, enquanto só mudam ações ou quotas	Mudança indireta do controle de sociedade que já possui terra	Monitoramento societário e fato sujeito a autorização legal
FIAGRO como arrendatário	Pode haver registro	Aquisição do uso produtivo pela classe	Extensão expressa do teste ao art. 23 da Lei nº 8.629/1993
FIAGRO como arrendador	Não é nova aquisição	Destinação de bem já integrante do patrimônio	Monitoramento da titularidade; não confundir com aquisição de uso
Crédito, CRA ou debênture	Em regra, não	Exposição econômica sem poder sobre a terra	Regulação financeira; não equiparar à aquisição
Garantia excussão e	Sim, como garantia ou realização	Regime excepcional do art. 1º, § 2º	Preservar a exceção legal e coibir retenção abusiva por regra própria
Mudança superveniente de cotistas	Não	Alteração do controle sem novo título imobiliário	Monitoramento contínuo, prazo de cura e devido processo

Legenda explicativa: o quadro classifica as operações envolvendo FIAGRO segundo a existência de ato no Registro de Imóveis, o risco de dissociação entre titularidade registral e controle econômico e a resposta jurídica considerada adequada.

Fonte de pesquisa: elaboração própria, com base em Brasil (1971, 1993a, 1993b, 2020, 2021, 2022), Comissão de Valores Mobiliários (2022), Conselho Nacional de Justiça (2023, 2025) e Supremo Tribunal Federal (2026).

Essa tipologia impede que a necessidade de soberania fundiária produza sobreinclusão regulatória. O investimento em crédito não confere, por si, poder de usar, explorar ou alienar a terra. Em contrapartida, a utilização de dívida conversível, direitos de veto ou participações encadeadas pode produzir controle material e deve ser alcançada por cláusula antielisiva formulada com precisão.

A IMPUTAÇÃO FUNCIONAL DO CONTROLE FUNDIÁRIO

Um Teste em Dois Níveis

A lei deve distinguir participação estrangeira passiva de controle estrangeiro. A simples aquisição de uma cota por investidor estrangeiro não transforma a totalidade dos imóveis da classe em propriedade estrangeira. A solução oposta também é inadequada: fundo exclusivo submetido a investidor estrangeiro não se torna nacional apenas porque sua administradora ou gestora está constituída no Brasil.

O primeiro nível é estrutural. A maioria dos direitos de voto, direta ou indiretamente detida por estrangeiros, produz presunção relativa de controle. A maioria dos direitos meramente econômicos, desacompanhada de voto, nomeação, veto ou atuação coordenada, não basta: funciona como gatilho de informação e diligência. O percentual de vinte e cinco por cento utilizado para beneficiário final e influência significativa em normas fiscais ou de prevenção à lavagem também não pode ser convertido em restrição fundiária automática.

O segundo nível é funcional. Mesmo sem maioria de votos, haverá controle quando pessoa estrangeira ou grupo coordenado puder determinar, de modo estável, a política da classe ou as decisões estratégicas relativas aos imóveis. Devem ser considerados direitos de nomeação ou destituição, veto vinculante, comitês de investimento, acordos de cotistas, mandatos não discricionários, side letters, relações entre patrocinador e gestor, fundos de fundos e atuação concertada. A participação nos resultados serve como elemento corroborante, nunca como substituto isolado do poder de direção.

A discricionariedade profissional do gestor, exercida fiduciariamente no interesse da classe, não o converte, por si só, em controlador fundiário. O teste deve procurar a possibilidade estável de orientar ou substituir as instâncias decisórias em interesse próprio ou coordenado. Sem essa distinção, a nacionalidade do gestor produziria o mesmo falso atalho que a nacionalidade da

administradora.

Em fundos públicos, diversificados e com gestão efetivamente independente, a maioria econômica agregada de investidores não residentes pode não representar centro unitário de decisão. Recomenda-se safe harbor: ausência de cotista ou grupo com influência dominante, inexistência de direitos especiais e discricionariedade comprovada da gestão. Nacionalidade, residência, domicílio e sede não são conceitos intercambiáveis; a lei deverá definir o elemento de conexão aplicável ao veículo, e o certificado não poderá utilizar mecanicamente a categoria regulatória de investidor não residente.

Controle Estático na Aquisição e Controle Dinâmico da Titularidade

O Registro de Imóveis é o ponto adequado para impedir o ingresso de aquisição que careça de autorização, mas não é a instituição adequada para acompanhar diariamente a negociação de cotas. O sistema deve funcionar em dois tempos.

1. Controle prévio: antes da escritura, da integralização ou do registro, a administradora solicita ao INCRA certificado eletrônico de enquadramento da classe e da operação.
2. Qualificação notarial e registral: tabelião e registrador verificam a autenticidade do certificado, a representação, o regulamento, a identificação da classe e as autorizações exigíveis.
3. Monitoramento contínuo: administradora, gestor e intermediários comunicam mudanças relevantes; CVM e Receita processam a composição econômica e os beneficiários finais.
4. Evento de reenquadramento: o INCRA instaura procedimento, suspende novas aquisições e concede prazo de cura, reorganização ou desinvestimento, sem cancelamento automático do título originariamente válido.

Interoperabilidade sem Publicidade Excessiva

O certificado deve apresentar resposta binária ou categorial, e não a lista integral de cotistas. Sugere-se a indicação: não sujeito; sujeito e autorizado; sujeito com restrição; ou pendente de análise. A matrícula deverá identificar fundo, classe, CNPJ, administradora fiduciária e número do certificado. A composição de cotistas permanecerá nos ambientes próprios, acessível às autoridades nos limites legais.

A CVM disciplina identificação, governança e deveres informacionais; a Receita mantém dados cadastrais e de beneficiários; o Banco Central participa quando houver investimento de não residente; o INCRA instrui o enquadramento, calcula limites, emite o certificado e coordena a verificação das aprovações legalmente competentes; MAPA, Conselho de Defesa Nacional, Presidência da República ou Congresso Nacional deliberam nas hipóteses que lhes forem reservadas; o ONR e o SREI funcionam como infraestrutura de transmissão do status ao serviço registral; tabelião e registrador qualificam o título. Nenhuma dessas instituições, isoladamente, possui competência e informação suficientes para todo o ciclo.

O IERI-e e o SIG-RI, fortalecidos pelo Provimento CNJ nº 195/2025, oferecem infraestrutura para dados estatísticos e geográficos. Sua utilização deve respeitar a separação entre publicidade jurídica e informação administrativa. O resultado relevante para terceiros é o status jurídico da aquisição; a identidade detalhada de investidores pode permanecer protegida por sigilo fiscal, financeiro e pela legislação de dados pessoais.

Limites Municipais e Imputação por Nacionalidade

A extensão do art. 12 da Lei nº 5.709/1971 aos fundos exige regra de cálculo. Quando existir controlador estrangeiro identificável, a área integral do imóvel deve ser computada no limite geral e imputada à nacionalidade do controlador, evitando a diluição artificial por veículos intermediários. No controle conjunto por pessoas de nacionalidades diversas, a própria lei deverá definir o critério aplicável ao sublimite específico. A maioria econômica estrangeira passiva e dispersa, se não caracterizar controle, não pode produzir a mesma imputação territorial; poderá gerar dever autônomo de informação e estatística, mas não restrição aquisitiva sem hipótese legal própria.

POSSIBILIDADES E LIMITES DE LEGE LATA

Enquanto não houver alteração legislativa ou precedente específico, a função do tabelião e do registrador permanece delimitada pela legalidade. A qualificação pode alcançar a existência do fundo e da classe, o CNPJ, a regularidade da representação, o regulamento, a propriedade fiduciária, a especialidade subjetiva, os documentos rurais e a autorização quando o adquirente se enquadrar nas categorias legais.

A identificação do beneficiário final para prevenção à lavagem de dinheiro não cria, por si, hipótese de impedimento dominial. As normas do CNJ exigem diligência razoável e comunicação de operações suspeitas, mas a falta de identificação não converte automaticamente o fundo em adquirente estrangeiro. Finalidades prudenciais não podem ser utilizadas como fonte autônoma de nulidade civil.

Diante de fundo exclusivo ou fechado em que haja elementos objetivos de interposição, simulação ou fraude à lei, o tabelião pode solicitar esclarecimentos, recusar a lavratura de ato ilícito e cumprir os deveres de prevenção à lavagem. O registrador pode formular exigência fundamentada em nota devolutiva; mantida a discordância, a suscitação de dúvida observará o requerimento do interessado e o procedimento do art. 198 da Lei de Registros Públicos. Eventual comunicação ao INCRA dependerá de base normativa e canal competente. O que não se admite é a criação generalizada de um teste cartorial de nacionalidade das cotas sem base legal, nem a presunção inversa de que todo FIAGRO estaria dispensado.

A decisão do STF em 2026 fornece vetor interpretativo antielisivo, mas não completa a hipótese de incidência. O art. 190 da Constituição reserva à lei a regulação e a limitação da aquisição ou do arrendamento de propriedade rural por pessoa estrangeira. A função social, a soberania e o desenvolvimento nacional justificam e orientam a intervenção legislativa; não afastam a legalidade, a segurança jurídica e o devido processo. Na formulação de Rodrigues Junior, a regulação ex ante preserva a autonomia privada ao definir previamente as regras do jogo, em vez de produzir restrições retrospectivas ou casuísticas (Rodrigues Junior, 2011, p. 66). Moraes, de modo convergente quanto ao procedimento, identifica a alteração legislativa pelo Congresso como o caminho tecnicamente adequado (Moraes, 2017, pp. 87–88).

PROPOSTA LEGISLATIVA E REGULATÓRIA

Elementos Indispensáveis

A solução completa demanda lei federal que altere a Lei nº 5.709/1971, a Lei nº 8.668/1993 e, quanto ao arrendamento, o art. 23 da Lei nº 8.629/1993. A regulamentação posterior deverá coordenar INCRA, CVM, Receita Federal, Banco Central, CNJ e ONR.

- definição de veículo de investimento fundiário, abrangendo fundo, classe, condomínio especial, patrimônio separado, trust ou estrutura funcionalmente equivalente;

- teste de maioria dos direitos de voto e teste alternativo de influência dominante sobre a destinação da terra, reservada à maioria meramente econômica a função de gatilho informacional;
- apuração por classe patrimonial, evitando atribuir a todo o fundo o status de apenas uma classe;
- delimitação objetiva à propriedade, à integralização, aos direitos reais de uso ou gozo e ao arrendamento em que o veículo seja arrendatário;
- regra de transparência reforçada a partir de participação relevante, sem transformar o limiar informacional em proibição;
- safe harbor para fundos públicos diversificados, gestão independente e investidores sem direitos especiais;
- tratamento expresso da aquisição de controle de sociedade que já possua ou arrende imóvel rural;
- atribuição dos deveres de representação e certificação à administradora fiduciária, sem presumir que ela ou o gestor independente sejam controladores;
- preservação das operações de crédito e das exceções legais relativas às garantias;
- certificado administrativo prévio que consolide as aprovações dos órgãos competentes, interoperabilidade e averbação do status, sem divulgação pública da lista de cotistas;
- prazo de cura e desinvestimento para mudança superveniente, com devido processo e proteção da aquisição originariamente válida, sem beneficiar fraude originária;
- responsabilidade por omissão ou declaração falsa, sanções graduais e regime de transição para fundos e imóveis preexistentes.

Minuta-Base de Alteração da Lei nº 5.709/1971

Proposta de redação. A minuta abaixo é proposição acadêmica. Ela deliberadamente separa controle material, dever de informação e consequência registral.

Art. 1º-A. Aplica-se o regime desta Lei à aquisição ou integralização de propriedade, usufruto, superfície ou outro direito real que atribua uso ou gozo econômico sobre imóvel rural ao patrimônio de veículo de investimento submetido a controle estrangeiro, inclusive fundo de investimento, classe de cotas, condomínio de natureza especial, patrimônio separado ou estrutura estrangeira funcionalmente equivalente.

Parágrafo único. O regime alcança também o arrendamento rural em que o veículo seja arrendatário, observadas as disposições da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, e não prejudica as exceções legais relativas às garantias e à realização do

crédito.

Art. 1º-B. Considera-se controle estrangeiro a capacidade estável de orientar a política de investimento da classe ou de determinar decisões estratégicas relativas ao imóvel rural, exercida direta ou indiretamente por pessoa natural estrangeira ou organização sediada no exterior.

§ 1º Presume-se o controle quando tais pessoas: I - detenham a maioria dos direitos de voto; II - possam eleger, nomear, substituir ou destituir a maioria dos membros de órgão, comitê ou instância que determine a política de investimentos; ou III - exerçam influência dominante sobre a aquisição, alienação, arrendamento ou alteração da destinação de imóvel rural.

§ 2º Na apuração serão considerados acordos de cotistas, direitos especiais de classe, vetos vinculantes, mandatos não discricionários, atuação coordenada, relações entre cotistas e prestadores de serviços e participações mantidas por veículos intermediários; a participação nos resultados e riscos constitui elemento corroborante, mas não substitui isoladamente o poder de direção.

§ 3º A participação estrangeira passiva, dispersa e desprovida de direitos especiais não caracterizará, isoladamente, controle estrangeiro, ainda que majoritária, sem prejuízo dos deveres de informação e diligência.

§ 4º A apuração será realizada separadamente para cada classe de cotas que possua patrimônio segregado.

§ 5º A condição estrangeira será aferida pela nacionalidade da pessoa natural e pela sede da organização, observados separadamente os requisitos legais de residência, domicílio e autorização, vedado o emprego isolado da categoria regulatória de investidor não residente.

Art. 1º-C. Submete-se a certificado prévio a aquisição superveniente, por pessoa ou veículo sob controle estrangeiro, do controle de sociedade brasileira que seja proprietária, titular de direito real de uso ou gozo, ou arrendatária de imóvel rural, observados os limites e as autorizações desta Lei.

Parágrafo único. A mudança de controle não invalida retroativamente a aquisição imobiliária regularmente celebrada pela sociedade, mas sujeita o novo controlador aos deveres de comunicação, enquadramento, cura ou desinvestimento previstos nesta Lei.

Art. 10-A. A aquisição, a integralização, a constituição do direito real ou o arrendamento referido no art. 1º-A dependerá de certificado eletrônico de enquadramento emitido pelo INCRA, com base nas informações prestadas pela administradora fiduciária e nos dados disponibilizados pelos órgãos reguladores e fiscais.

§ 1º O certificado indicará exclusivamente o status jurídico necessário à qualificação do título, preservados o sigilo fiscal, financeiro e os dados pessoais dos investidores.

§ 2º O título aquisitivo e a matrícula identificarão o veículo, a classe, a instituição administradora, o CNPJ e o número do certificado.

§ 3º O INCRA instruirá o enquadramento, calculará os limites e consolidará no certificado a existência das aprovações do MAPA, do Conselho de Defesa Nacional, da Presidência da República, do Congresso Nacional ou de outro órgão, quando legalmente exigíveis.

§ 4º A administradora fiduciária representará o fundo no procedimento e cumprirá os deveres de informação e certificação, sem que essa função caracterize, por si, controle; gestor, cotistas e controlador deverão fornecer as informações sob sua disponibilidade.

Art. 10-B. A mudança superveniente que produza controle estrangeiro será comunicada ao INCRA e não implicará nulidade retroativa automática da aquisição originariamente válida.

§ 1º Verificado o desenquadramento, serão suspensas novas aquisições até decisão administrativa.

§ 2º O regulamento estabelecerá prazo para cura, reorganização ou alienação, assegurados contraditório, ampla defesa e proteção dos terceiros de boa-fé.

§ 3º O disposto neste artigo não alcança aquisição originariamente celebrada em

infração à lei, por simulação, interposição fraudulenta ou declaração falsa, à qual se aplica o art. 15.

Art. 10-C. A omissão de informação relevante ou a declaração falsa sujeitará os responsáveis, conforme sua participação e assegurado o devido processo, à suspensão de novas aquisições, à regularização ou ao desinvestimento compulsório, sem prejuízo das sanções civis, administrativas e penais cabíveis.

Art. 12-A. Para os limites do art. 12, a área detida por veículo submetido a controle estrangeiro será integralmente computada no limite geral e, havendo controlador unitário, atribuída à sua nacionalidade. No controle conjunto por pessoas de nacionalidades diversas, a área será distribuída entre elas na proporção dos direitos de voto integrantes do bloco de controle, vedada a imputação territorial fundada apenas em participação econômica passiva.

Art. 22-A. Os veículos existentes na data de vigência desta Lei informarão seus imóveis e estrutura de controle no prazo de cento e oitenta dias e disporão de até vinte e quatro meses para regularização, reorganização ou desinvestimento, sem nulidade retroativa quando a aquisição originária houver sido válida e não fraudulenta.

CONCLUSÃO

O FIAGRO evidencia a insuficiência de um sistema de controle fundiário construído exclusivamente sobre a forma subjetiva do adquirente. A titularidade fiduciária da administradora, a ausência de personalidade do fundo e a inexistência de capital social impedem a transposição literal do art. 1º, § 1º, da Lei nº 5.709/1971. Ao mesmo tempo, a exclusão absoluta dos fundos permitiria que estruturas concentradas reproduzissem a aquisição indireta de terra por capital estrangeiro sem submissão aos limites e autorizações legais.

A solução começa no Direito Civil. A atividade pode ser imputada a centro de interesses não personificado; o imóvel rural, quando destinado à produção, é bem de produção; e o centro efetivo de decisão constitui o destinatário material adequado de uma futura regra legal de imputação. Na empresa agrária, a terra integra o estabelecimento e o exercício profissional da atividade; no FIAGRO, porém, devem permanecer distintos proprietário fiduciário, centro estratégico da política de investimentos e operador agrário.

A função social oferece a justificação constitucional e o poder de destinação fornece o critério material, mas nenhum deles substitui a hipótese legal exigida pelo art. 190 da Constituição. Esse limite, iluminado pela teoria externa de Rodrigues Junior, impede que o registrador crie nova restrição. O direito vigente permite qualificação formal, prevenção à fraude e identificação de beneficiários para finalidades específicas; a sujeição material de fundos e classes ao regime de aquisição por estrangeiros exige lei.

De lege ferenda, a imputação funcional do controle fundiário deve combinar maioria dos direitos de voto e influência dominante estável sobre a destinação do imóvel, sem converter

participação econômica passiva em controle. O acompanhamento será prévio na aquisição e contínuo durante a titularidade, mas distribuído entre as instituições competentes. A CVM e a Receita identificam a estrutura; o INCRA instrui, certifica e coordena a verificação das autorizações legalmente cabíveis; o ONR transmite o status; tabelião e registrador controlam o ingresso do título. A matrícula publiciza a situação jurídica necessária, não a intimidade financeira dos investidores.

O modelo preserva simultaneamente soberania territorial, desenvolvimento do agronegócio, segurança jurídica, proteção do crédito e privacidade. Seu objetivo não é impedir capital estrangeiro, mas impedir que a forma do veículo torne invisível o poder de destinação da terra.

REFERÊNCIAS

- Advocacia-Geral da União. (2010). *Parecer AGU/LA-01/2010: Aquisição de imóveis rurais por empresas brasileiras equiparadas a estrangeiras*. <https://www.gov.br/agu/pt-br/composicao/cgu/arquivos/Consolidacaodepareceresvinculantesatualizacaoam08.pdf>
- Brasil. (1971). *Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971: Regula a aquisição de imóvel rural por estrangeiro residente no País ou pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil*. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5709.htm
- Brasil. (1973). *Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973: Dispõe sobre os registros públicos*. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm
- Brasil. (1974). *Decreto nº 74.965, de 26 de novembro de 1974: Regulamenta a Lei nº 5.709/1971*. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1970-1979/d74965.htm
- Brasil. (1976). *Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976: Dispõe sobre as sociedades por ações*. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6404compilada.htm
- Brasil. (1988). *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm
- Brasil. (1993a). *Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993: Dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária*. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8629compilado.htm
- Brasil. (1993b). *Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993: Dispõe sobre Fundos de Investimento Imobiliário e Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio*. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8668.htm
- Brasil. (2002). *Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002: Código Civil*. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm

- Brasil. (2020). *Lei nº 13.986, de 7 de abril de 2020*: Institui medidas relativas ao financiamento do agronegócio e altera o art. 1º, § 2º, da Lei nº 5.709/1971. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/l13986.htm
- Brasil. (2021). *Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021*: Institui os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/l14130.htm
- Brasil. (2022). *Lei nº 14.421, de 20 de julho de 2022*: Altera, entre outras normas, a disciplina do FIAGRO. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/l14421.htm
- Comissão de Valores Mobiliários. (2022). *Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022: Anexo Normativo VI – FIAGRO, texto consolidado*. https://conteudo.cvm.gov.br/export/sites/cvm/legislacao/resolucoes/anexos/100/resol175consolid_Anexo06.pdf
- Comparato, F. K. (1986). Função social da propriedade dos bens de produção. *Revista de Direito Mercantil, Industrial, Econômico e Financeiro*, 25(63), 71–79. <https://rdm.org.br/wp-content/uploads/2024/09/071-079.-COMPARATO-Fabio-Konder.-Funcao-social-da-propriedade-dos-bens-de-producao.pdf>
- Conselho Nacional de Justiça. (2023). *Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023: Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial, texto compilado*. <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>
- Conselho Nacional de Justiça. (2025). *Provimento nº 195, de 3 de junho de 2025: Altera o Código Nacional de Normas e disciplina, entre outros temas, o IERI-e e o SIG-RI*. <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/6151>
- Del Nero, J. A. S. (1999). Direito agrário e direito de empresa. *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo*, 94, 45–70. <https://revistas.usp.br/rfdusp/article/view/67432>
- Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. (2026, 3 de junho). *Aquisição de terras por estrangeiros*. Recuperado em 20 de agosto de 2026, de <https://www.gov.br/incra/pt-br/assuntos/governanca-fundiaria/aquisicao-terras-estrangeiros>
- Jacomino, S. (s.d.). *Registro e cadastro: Uma interconexão necessária* [Material de pesquisa fornecido pelo autor do artigo]. Observatório do Registro.
- Kümpel, V. F. (2020). *Sistemas de transmissão imobiliária sob a ótica do registro* [Tese de livre-docência em Direito Notarial e Registral]. Faculdade de Direito de Ribeirão Preto, Universidade de São Paulo.
- Mady, F. K. (2026). *Regularização fundiária rural na Amazônia Legal: da publicidade registral à atividade agrária sustentável e à soberania territorial*. São Paulo: YK.
- Moraes, B. B. Q. de. (2017). Aquisição de terras por estrangeiros no Brasil: “land grabbing” e o universalismo latino-americano. *Revista de Direito Civil Contemporâneo*, 10, 73–99. <https://ojs.direitocivilcontemporaneo.com/index.php/rdcc/article/view/257>

- Receita Federal do Brasil. (2022). *Instrução Normativa RFB nº 2.119, de 6 de dezembro de 2022: Dispõe sobre o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no âmbito da Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil*.
- Receita Federal do Brasil. (2025a). *Instrução Normativa RFB nº 2.290, de 30 de outubro de 2025: Altera a Instrução Normativa RFB nº 2.119/2022 para dispor sobre beneficiários finais e o Formulário Digital de Beneficiários Finais – e-BEF*.
- Receita Federal do Brasil. (2025b, dezembro). *Manual do Formulário Digital de Beneficiários Finais – e-BEF* (Versão 1.0). https://www.gov.br/receitafederal/pt-br/assuntos/orientacao-tributaria/cadastros/cnpj/manual_ebef_v01_final.pdf
- Rodrigues Junior, O. L. (2010). Propriedade e função social: Exame crítico de um caso de “constitucionalização” do direito civil. *Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa*, 51(1–2), 207–236. <https://repositorio.ulisboa.pt/entities/publication/938f5137-3c20-4b79-b441-ea530af80a41>
- Rodrigues Junior, O. L. (2011). Estatuto epistemológico do direito civil contemporâneo na tradição de civil law em face do neoconstitucionalismo e dos princípios. *O Direito*, 143(2), 43–66. https://www.migalhas.com.br/arquivos/2020/5/29F68B1B35C7B1_Estatuto-epistemologico-do-Dir.pdf
- Rodrigues Junior, O. L. (2026). Propriedade da terra, estrangeiros e antecedentes da Lei nº 5.709/1971: Entre liberalismo e nacionalismo na construção da soberania. In G. Bercovici, O. L. Rodrigues Junior, & R. X. Leonardo (Orgs.), *Propriedade da terra e capital estrangeiro* (pp. 317–393). Contracorrente.
- Scaff, F. C. (1997). *Aspectos fundamentais da empresa agrária*. Malheiros.
- Scaff, F. C. (2005). A função social dos imóveis agrários. *Revista dos Tribunais*, 840, 107–113. <https://www.cscaff.com.br/pdf/a-funcao-social-dos-imoveis-agrarios.pdf>
- Supremo Tribunal Federal. (2026, 23 de abril). *ADPF 342 e ACO 2.463: Julgamento concluído pelo Plenário* (Informativo STF nº 1.214). https://www.stf.jus.br/arquivo/cms/informativoSTF/anexo/Informativo_PDF/Informativo_stf_1214.pdf