

Aquisição de imóveis rurais por empresas brasileiras com capital estrangeiro e mais destaques do STF e STJ

04.05.2026 13 minutos de leitura

Autores

André Macedo de Oliveira

Sarah Roriz de Freitas
Pimenta

Confira as novidades e os casos relevantes recém julgados pelos Tribunais Superiores.

>>>Por dentro das Cortes Superiores

Nova presidência do STJ para o biênio 2026-2028

O Pleno do Superior Tribunal de Justiça elegeu, por unanimidade, os Ministros Luis Felipe Salomão e Mauro Campbell Marques para os cargos de presidente e vice-presidente da Corte no biênio 2026-2028. Na mesma sessão, o Ministro Benedito Gonçalves foi indicado para o cargo de corregedor nacional de Justiça, enquanto o Ministro Raul Araújo foi eleito diretor-geral da Enfam e o Ministro Sebastião Reis Júnior, diretor da Revista do STJ. Os novos presidente e vice tomarão posse em agosto, sucedendo a atual gestão do Ministro Herman Benjamin.

Áreas relacionadas

Tribunais Superiores

Assuntos

Informativos Tribunais Superiores

STJ em números: março de 2026

No mês de março, o STJ registrou movimentação expressiva:

- 51.181 processos novos recebidos em março, totalizando 122.152 casos novos no primeiro trimestre de 2026;
- 101.184 decisões terminativas proferidas no mês, com 193.363 decisões acumuladas no ano;
- 50.382 decisões em recursos internos no primeiro trimestre;
- Entre os REsp e AREsp julgados em 2026, apenas 8,75% foram providos, enquanto 65,14% não foram conhecidos e 20,09% foram negados;
- Nos Agravos Internos e Regimentais, a taxa de provimento foi de apenas 4,21%, indicando baixa taxa de reforma das decisões internas.

>>>Julgamentos de destaque

STF

Aquisição de imóveis rurais por empresas brasileiras com capital estrangeiro: recepção da Lei nº 5.709/1971

O Plenário do STF concluiu o julgamento da ACO 2.463 e da ADPF 342, que discutiam a aplicação da Lei nº 5.709/1971 às aquisições de imóveis rurais por pessoas jurídicas brasileiras controladas por capital estrangeiro. O relator,

Ministro André Mendonça, manteve o voto anteriormente proferido pelo Ministro Marco Aurélio, no sentido da recepção do art. 1º, § 1º, da Lei nº 5.709/1971 pela Constituição de 1988. Após o destaque do Ministro Gilmar Mendes e o pedido de vista do Ministro Alexandre de Moraes, o julgamento foi retomado com a adesão integral de todos os ministros ao entendimento do relator. Ao final, por unanimidade, o Tribunal julgou procedente a ACO 2.463 e improcedente a ADPF 342, declarando a nulidade do parecer da Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo que afastava a aplicação da Lei nº 5.709/1971 e do Decreto nº 74.965/1974 a essas aquisições. Com o resultado, empresas brasileiras controladas por capital estrangeiro permanecem submetidas às restrições da Lei nº 5.709/1971 para aquisição e utilização de imóveis rurais, e essas operações dependem de autorização da União.

Lei Ferrari e regulação do setor automotivo: constitucionalidade e compatibilidade com o direito concorrencial

O Plenário do Supremo Tribunal Federal, no julgamento da ADPF 1.106/DF, reconheceu, por unanimidade, a constitucionalidade da Lei nº 6.729/1979 ("Lei Ferrari"), que disciplina as relações entre montadoras e concessionárias no setor automotivo. Prevaleceu o entendimento do relator, Ministro Edson Fachin, no sentido de que a legislação constitui instrumento legítimo de regulação setorial, voltado à mitigação de assimetrias econômicas e à promoção de equilíbrio contratual, sem violar os princípios da livre iniciativa e da livre concorrência. O Tribunal também assentou que a Lei Ferrari não estabelece qualquer forma de imunidade antitruste, permanecendo íntegra a atuação do CADE e do Poder Judiciário na análise de eventuais práticas anticoncorrenciais ou anticonsumeristas.

- **Confira aqui a análise completa do julgamento.**

Imposto de importação sobre mercadoria nacional reimportada: equiparação a produto estrangeiro e recepção de normas pré-constitucionais

O Plenário, no julgamento da ADPF 400/DF, reconheceu a recepção, pela Constituição de 1988, de normas que equiparam a mercadoria nacional ou nacionalizada exportada e posteriormente reimportada a produto estrangeiro, para fins de incidência do imposto de importação. Prevaleceu o entendimento de que a entrada do bem no território nacional configura nova operação econômica, sujeita ao regime jurídico da importação, independentemente de sua origem. O Tribunal também assentou que a materialidade do tributo está vinculada ao ingresso do produto no mercado interno, e não à sua procedência, afastando a alegação de inconstitucionalidade das normas previstas no Decreto-Lei nº 37/1966 e no Decreto nº 6.759/2009. A decisão reforça a função extrafiscal do imposto de importação e a coerência do sistema tributário na disciplina das operações de comércio exterior.

STJ

Procuração eletrônica sem certificação ICP-Brasil: validade e controle judicial da autenticidade

A Terceira Turma entendeu que a procuração assinada eletronicamente não exige, como regra, certificação digital emitida por autoridade credenciada à

ICP-Brasil para ter validade no processo judicial. Prevaleceu o entendimento da Ministra Nancy Andrighi de que a legislação admite diferentes modalidades de assinatura eletrônica, sem afastar a validade jurídica daquelas não qualificadas. O colegiado, contudo, ressaltou que, diante de dúvida sobre a autenticidade da assinatura ou sobre a legitimidade da outorga, especialmente em contexto de possível litigância abusiva, o juiz pode exigir a apresentação de procuração com certificação digital qualificada, como medida de verificação da regularidade da representação processual.

Remoção voluntária de conteúdo por plataforma digital: compliance interno e violação a direitos autorais

A Quarta Turma, no julgamento do AREsp 2.294.622/SP, reconheceu a legitimidade da remoção, por iniciativa própria, de canais e conteúdos do YouTube que violem os termos de serviço da plataforma, especialmente em razão de infração a direitos autorais. O colegiado entendeu que o art. 19 do Marco Civil da Internet não impede a remoção voluntária de conteúdos por provedores de aplicação, desde que a medida seja adotada no exercício regular de atividade de compliance interno, sem abuso ou violação de direitos.

Citação por WhatsApp em ação de estado: obrigatoriedade de citação pessoal

A Corte Especial, em processo sob sigilo de justiça, decidiu que, em ações de estado, é obrigatória a citação pessoal da parte requerida, sendo vedada a citação por meio eletrônico, inclusive por WhatsApp. O colegiado destacou que a comunicação por chamada de voz ou mensagem de texto pelo aplicativo não supre a exigência do art. 247, I, do Código de Processo Civil, razão pela qual não configura citação válida.

PERT: descontos de multas e juros integram a base de cálculo do IRPJ e da CSLL

A Primeira Turma, no julgamento do AgInt no REsp 2.128.885/CE, reafirmou que os descontos e reduções de multas e juros concedidos ao contribuinte na adesão ao PERT constituem acréscimo patrimonial e devem ser reconhecidos como receita tributável. O colegiado entendeu que tais valores integram a base de cálculo do IRPJ e da CSLL, tanto no regime do lucro real quanto no lucro presumido, pois a redução do passivo tributário impacta positivamente o resultado econômico da empresa.

Cumprimento provisório convolado em definitivo: necessidade de nova intimação do devedor

A Terceira Turma, no julgamento do REsp 1.997.512/RS, entendeu que o devedor deve ser novamente intimado quando o cumprimento provisório de sentença se convola em cumprimento definitivo. O colegiado destacou que a intimação realizada na fase provisória não substitui a intimação necessária à execução definitiva, pois se trata de ato processual autônomo, indispensável para inaugurar o prazo de pagamento ou de apresentação de impugnação pelo executado.

Fraude à execução em doação familiar: presunção de má-fé após citação válida

A Quarta Turma, no julgamento do AREsp 2.847.102/GO, entendeu que configura fraude à execução a transferência patrimonial realizada pelo devedor a descendente após a citação válida em demanda capaz de reduzi-lo à insolvência. O colegiado relativizou a aplicação da Súmula 375/STJ para reconhecer que, em doações no âmbito familiar, a má-fé é presumida pelo vínculo entre o devedor e o beneficiário, independentemente de registro da penhora ou averbação da execução na matrícula do imóvel.

Criptoativos e relações de consumo: incidência do CDC e limites da responsabilidade das plataformas

A Terceira Turma, no julgamento do REsp 2.250.674/MG, reconheceu a aplicação do Código de Defesa do Consumidor às operações realizadas por sociedades prestadoras de serviços de ativos virtuais. O colegiado entendeu que essas plataformas se submetem às normas consumeristas, nos termos da Lei 14.478/2022, respondendo por eventuais falhas na prestação do serviço, salvo se comprovada a inexistência de defeito ou a culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro. No caso concreto, afastou-se a responsabilidade da plataforma, uma vez que a fraude ocorreu em etapa posterior, relacionada à custódia dos ativos em carteira digital vinculada a terceiro, fora do âmbito de sua atuação.

Conversão de multa ambiental em bens para administração pública: nulidade de TAC

A Primeira Turma, no julgamento do AREsp 2.682.705/PR, entendeu que a conversão de multa ambiental em doação de bens para uso administrativo de Secretaria Municipal do Meio Ambiente não se enquadra nas hipóteses legais de conversão previstas na legislação ambiental. O colegiado destacou que tais medidas não configuram serviços de preservação, melhoria ou recuperação da qualidade ambiental, nos termos do art. 72, § 4º, da Lei 9.605/1998 e do art. 140 do Decreto 6.514/2008. Assim, foi reconhecida a nulidade do Termo de Ajustamento de Conduta, por ausência de destinação direta à proteção do bem ambiental, que possui natureza coletiva e não pode ser convertido em benefício administrativo do Poder Público.

Adjudicação compulsória e conversão em perdas e danos: imprescritibilidade da pretensão indenizatória

A Terceira Turma, no julgamento do REsp 2.196.855/RJ, entendeu que a imprescritibilidade da pretensão de adjudicação compulsória também alcança a indenização por perdas e danos quando a obrigação de fazer se torna inviável. O colegiado destacou que, se a pretensão de obter a escritura definitiva do imóvel não se sujeita a prazo prescricional, a conversão da obrigação em prestação pecuniária, quando impossível a tutela específica, constitui mero reflexo da mesma pretensão e também não se submete à prescrição.

Simulação de negócio jurídico: possibilidade de alegação pelas próprias partes contratantes

A Terceira Turma, no julgamento do AgInt no AREsp 3.067.152/MG, reafirmou que, após o Código Civil de 2002, a simulação passou a configurar causa de nulidade absoluta do negócio jurídico, podendo ser alegada inclusive por uma das partes contratantes contra a outra. O colegiado destacou que ficou superada a regra do Código Civil de 1916 que impedia os próprios simuladores

de invocar o vício, uma vez que o art. 167 do Código Civil atual autoriza o reconhecimento da nulidade independentemente de quem a alegue.

Chargeback em contrato de gestão de pagamentos: impossibilidade de responsabilização automática do lojista

A Quarta Turma, no julgamento do AREsp 2.455.757/SP, entendeu que a responsabilização exclusiva do lojista por contestações ou cancelamentos de transações, em casos de fraude, não pode ocorrer de forma automática. O colegiado destacou que essa responsabilização somente se justifica quando houver descumprimento dos deveres contratualmente impostos ao lojista e quando sua conduta tiver contribuído de forma decisiva para a concretização do ato fraudulento.

Sociedade limitada de grande porte: ausência de obrigação legal de publicação das demonstrações financeiras

A Quarta Turma, no julgamento do REsp 2.002.734/SP, entendeu que sociedades limitadas de grande porte não estão obrigadas a publicar suas demonstrações financeiras, quando não constituídas sob a forma de sociedade por ações. O colegiado destacou que a Lei nº 11.638/2007 estendeu a essas sociedades apenas as regras relativas à escrituração e à elaboração das demonstrações financeiras, sem prever obrigação de publicação. Assim, considerou inválida deliberação de Junta Comercial que impunha essa exigência como condição para arquivamento de atos societários, por violação aos princípios da legalidade e da hierarquia normativa.

>>>Em pauta

STF

Royalties do petróleo

O Plenário do STF deve julgar, no dia 6 de maio, as ADIs 4916, 4917, 4918, 4920 e 5038, de relatoria da Ministra Cármen Lúcia, que discutem as regras de distribuição dos royalties do petróleo e da participação especial entre os entes federativos. Na mesma sessão, também está pautada a ADI 3545, relatada pelo Ministro Luiz Fux, sobre a antecipação de receitas de royalties.

Requisição de relatórios financeiros do Coaf pelo Ministério Público

No dia 14 de maio, o STF deve julgar o RE 1.537.165, com repercussão geral reconhecida no Tema 1.404, de relatoria do Ministro Alexandre de Moraes. A Corte definirá se o Ministério Público pode requisitar relatórios de inteligência financeira ao Coaf sem autorização judicial e quais são os requisitos para o compartilhamento e utilização dessas informações.

Reforma Tributária e isenção para pessoas com deficiência

Na sessão do dia 21 de maio, o STF deve analisar conjuntamente as ADIs 7779 e 7790, ambas de relatoria do Ministro Alexandre de Moraes. As ações discutem regras da Reforma Tributária relacionadas à isenção de impostos na aquisição de veículos por pessoas com deficiência.

Alterações na Lei de Improbidade Administrativa

No dia 27 de maio, o STF deve julgar processos que questionam alterações promovidas na Lei de Improbidade Administrativa, incluindo as ADIs 7156, 6678 e 7236, além de recursos vinculados ao tema. Entre os pontos em debate estão a exigência de dolo para configuração de improbidade, a redução de condutas sancionáveis, o abrandamento de penas, mudanças prescricionais e a suspensão de direitos políticos.

STJ

Audiência Pública no Tema Repetitivo 1.396 para debater se o interesse de agir em ação de consumo exige prévia tentativa de solução extrajudicial

O Ministro Villas Bôas Cueva designou para o dia 14 de maio, às 14h, a realização de audiência pública no âmbito do Tema Repetitivo 1.396, que discute a necessidade de comprovação de tentativa prévia de solução extrajudicial para a caracterização do interesse de agir nos processos de natureza prestacional na área de consumo. O tema repetitivo será julgado pela Corte Especial e, segundo o relator, a audiência foi agendada em razão do expressivo impacto da matéria, que repercutirá, por exemplo, sobre a configuração do interesse de agir no processo civil.

Incidência de contribuição previdenciária sobre verbas trabalhistas é tema de julgamento na Primeira Seção

O Ministro Marco Aurélio Bellizze conduz, no âmbito da Primeira Seção, o julgamento do REsp 1.230.957/RS, envolvendo os Temas Repetitivos 478, 479, 737, 738, 739 e 740, incluído na pauta presencial do dia 7 de maio. A controvérsia, de natureza tributária, abrange a incidência de contribuição previdenciária patronal sobre diversas verbas trabalhistas, como salário-paternidade, valores pagos nos primeiros quinze dias de afastamento por doença, terço constitucional de férias e adicional de férias indenizadas. As teses retornam a julgamento em razão da necessidade de eventual juízo de retratação, especialmente após o STF fixar, no Tema 985 da repercussão geral, entendimento pela legitimidade da incidência de contribuição social sobre o terço constitucional de férias, em sentido diverso do que havia sido decidido pelo STJ em repetitivo .

Liquidação prévia em cumprimento de sentença coletiva é objeto do Tema Repetitivo 1.169

O Ministro Benedito Gonçalves conduz, no âmbito da Primeira Seção, o julgamento do Tema Repetitivo 1.169, incluído na pauta presencial do dia 7 de maio. A controvérsia discute se a liquidação prévia do julgado é requisito indispensável para o ajuizamento de cumprimento de sentença decorrente de condenação genérica em demanda coletiva, ou se cabe ao magistrado avaliar, à luz dos elementos concretos dos autos, a viabilidade do prosseguimento da execução. O tema possui relevante impacto para a execução de sentenças coletivas e está com tramitação suspensa em processos semelhantes em todo o país.

Prazo decadencial em mandado de segurança sobre obrigações tributárias sucessivas é objeto do Tema Repetitivo 1.273

O Ministro Paulo Sérgio Domingues conduz, no âmbito da Primeira Seção, o julgamento dos embargos de declaração no Tema Repetitivo 1.273, incluído

na pauta presencial do dia 7 de maio. A controvérsia trata do marco inicial do prazo decadencial para impetração de mandado de segurança destinado a impugnar obrigação tributária que se renova periodicamente. A tese firmada afastou a aplicação do prazo decadencial do art. 23 da Lei 12.016/2009 quando a causa de pedir envolve a impugnação de norma incidente sobre obrigações tributárias sucessivas, em razão do caráter atual, objetivo e permanente da ameaça de aplicação da norma.

Desconsideração da personalidade jurídica em caso de ausência de bens é tema do Tema Repetitivo 1.210

O Ministro Raul Araújo conduz, no âmbito da Segunda Seção, o julgamento do Tema Repetitivo 1.210, incluído na pauta presencial do dia 7 de maio. A controvérsia discute o cabimento da desconsideração da personalidade jurídica diante da mera inexistência de bens penhoráveis ou do eventual encerramento irregular das atividades da empresa. O tema possui relevante impacto nas execuções civis e empresariais, especialmente quanto à responsabilização patrimonial de sócios.

Classificação de cotas condominiais anteriores à recuperação judicial é tema do Tema Repetitivo 1.391

O Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva conduz, no âmbito da Segunda Seção, o julgamento do Tema Repetitivo 1.391, incluído na pauta presencial do dia 7 de maio. A controvérsia discute se cotas condominiais anteriores ao pedido de recuperação judicial devem ser classificadas como créditos concursais ou extraconcursais, à luz dos arts. 49 e 84 da Lei 11.101/2005. O tema possui relevante impacto para recuperandas, condomínios credores e para a delimitação dos créditos sujeitos ao plano de recuperação judicial.

Compartilhamento de dados pessoais não sensíveis por cadastro de crédito é tema do Tema Repetitivo 1.404

O Ministro Raul Araújo conduz, no âmbito da Segunda Seção, o julgamento do Tema Repetitivo 1.404, incluído na pauta presencial do dia 7 de maio. A controvérsia discute a licitude da disponibilização ou comercialização de dados pessoais não sensíveis por gestores de bancos de dados de proteção ao crédito, sem prévia comunicação ou consentimento do cadastrado. O tema também envolve definir se eventual ilicitude da conduta configura dano moral presumido, com impacto relevante para relações de consumo, proteção de dados pessoais e atuação de entidades de proteção ao crédito.

Penhora de imóvel alienado fiduciariamente por dívida condominial é tema do Tema Repetitivo 1.266

O Ministro João Otávio de Noronha conduz, no âmbito da Segunda Seção, o julgamento do Tema Repetitivo 1.266, pautado para a sessão ordinária do dia 13 de maio. A controvérsia discute a possibilidade de penhora de imóvel alienado fiduciariamente para satisfação de dívida condominial. O tema possui relevante impacto para o mercado imobiliário, instituições financeiras e condomínios, ao tratar da compatibilização entre a garantia fiduciária e a natureza propter rem das obrigações condominiais.

Profissionais que aliam visão jurídica e visão de mercado



André Macedo de Oliveira



Sarah Roriz de Freitas Pimenta