



Publicados os acórdãos do julgamento conjunto, pelo STF, das ações que tratavam das restrições à aquisição e ao arrendamento de imóvel rural por empresa brasileira de capital estrangeiro

Foram publicados, em 21/08/2026, os acórdãos do julgamento conjunto da ADPF 342 e da ACO 2.463 pelo STF. No julgamento, ficou assentada a recepção, pela Constituição de 1988, do art. 1º, § 1º, da Lei 5.709/1971, dispositivo que equipara à pessoa jurídica estrangeira a empresa brasileira cuja maioria do capital social pertença a pessoas físicas ou jurídicas residentes ou sediadas no exterior. Vale lembrar que o regime de restrições não se limita apenas à compra e venda de imóveis rurais. O art. 190 da Constituição e o art. 23 da Lei 8.629/1993 submetem o arrendamento à mesma disciplina, premissa expressamente confirmada no julgamento.

O relator do acórdão, ministro Gilmar Mendes, tratou a revogação do art. 171 pela Emenda Constitucional 6/1995 como um fenômeno de desconstitucionalização: a emenda não vedou o tratamento diferenciado em razão da nacionalidade do capital, mas apenas devolveu ao legislador ordinário a liberdade de mantê-lo ou não. Ao responder à doutrina que nega qualquer relação entre a aquisição de terras e a soberania, argumentou que a soberania popular é processo contínuo, e não ato estático, e que o controle da propriedade rural historicamente estrutura o próprio poder político no país, citando, como ilustração concreta da atualidade do tema, o recente

episódio das tarifas comerciais internacionais.

Já o ministro Alexandre de Moraes, que, em 2021, havia aberto a divergência pela não recepção, mudou de posição no voto final. Para ele, o critério de discriminação não se apoia apenas na nacionalidade do capital, mas encontra amparo adicional na soberania nacional, no controle da faixa de fronteira, na segurança alimentar e no controle sobre minerais estratégicos, as chamadas “terras raras”. Fez constar a ressalva de que a distinção entre empresas brasileiras baseada apenas na origem do capital, sem esse fundamento adicional, permaneceria constitucionalmente frágil.

O ministro Flávio Dino desenvolveu a ideia de “estrangeirização de terras” como fenômeno ligado à segurança alimentar, à reforma agrária e à proteção ambiental e destacou o que chamou de silêncio eloquente do Congresso: ao editar a Lei 13.986/2020, o Legislativo revisitou a Lei 5.709/1971 e optou por não alterar o dispositivo então questionado.

O ministro Nunes Marques trouxe o direito comparado à discussão, lembrando que outros países mantêm regimes semelhantes de controle sobre a aquisição de terras por estrangeiros. Citou o sistema de monitoramento federal dos Estados Unidos, a avaliação prévia de cada compra na Austrália e o direito de preferência das sociedades de ordenamento fundiário na França. Acrescentou que a autonomia patrimonial da sociedade não elimina a questão de quem, na origem, comanda as suas decisões. Atribuiu a

instabilidade do período anterior à conduta da própria Administração, que, por anos, exerceu, por vias próprias, um juízo de inconstitucionalidade sobre lei há muito vigente.

Por sua vez, o ministro Cristiano Zanin classificou a restrição como procedimental e regulatória, não como vedação absoluta, o que reduz o ônus de justificá-la perante a Constituição. Deixou registrado, em caráter de recomendação prática, que o INCRA deve decidir os pedidos de autorização em prazo razoável, tendo a Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional informado, na sessão, que a tramitação leva, em média, até seis meses quando o processo está devidamente instruído.

Havia expectativa de que os acórdãos contemplassem uma regra de modulação temporal de efeitos. O ministro Flávio Dino chegou a sustentar a preservação das aquisições realizadas entre 1994 e 2010, período em que a própria Advocacia-Geral da União sustentava a não recepção do dispositivo. Mas a sugestão não foi subscrita pelos demais e não chegou a ser submetida a votação. Também não constou da ementa, do dispositivo nem da ata.

O resultado é que os acórdãos foram silentes quanto aos efeitos sobre o passado, o que gera insegurança jurídica. É provável que a definição ocorra no âmbito de eventuais embargos de declaração, com o enfrentamento, inclusive, do disposto no art. 11 da Lei 9.882/1999, que trata da modulação apenas no contexto de declarações de inconstitucionalidade de

dispositivos legais¹.

Vale registrar, por fim, que os acórdãos não avançaram sobre o conceito de controle que historicamente sustentava a posição da AGU. A equiparação confirmada pela Corte foi a prevista na literalidade do art. 1º, § 1º, da Lei 5.709/1971, que pressupõe a maioria do capital social em mãos de estrangeiros residentes ou sediados no exterior. O julgamento não enfrentou a hipótese de estrangeiro que exerce controle de fato sobre a sociedade sem deter a maioria do capital social, por exemplo, por meio de acordo de acionistas. Esse é outro ponto que permanecerá gerando controvérsias.

Estamos à disposição para avaliar o impacto do julgamento sobre operações passadas e em curso e continuaremos acompanhando o tema de perto.

¹ Art. 11. Ao declarar a inconstitucionalidade de lei ou ato normativo, no processo de arguição de descumprimento de preceito fundamental, e tendo em vista razões de segurança jurídica ou de excepcional interesse social, poderá o Supremo Tribunal Federal, por maioria de dois terços de seus membros, restringir os efeitos daquela declaração ou decidir que ela só tenha eficácia a partir de seu trânsito em julgado ou de outro momento que venha a ser fixado.

Contato para eventuais esclarecimentos quanto ao conteúdo dessa Newsletter:

Alexandre Laizo Clápis

E-mail: aclapis@stoccheforbes.com.br

Debora Andrade Stupp Santiago

E-mail: dsantiago@stoccheforbes.com.br

Vilmar Lima Carreiro Filho

E-mail: vcarreiro@stoccheforbes.com.br

Thaila Castro Maluf Oliveira

E-mail: tmaluf@stoccheforbes.com.br

Matheus Real

E-mail: mreal@stoccheforbes.com.br