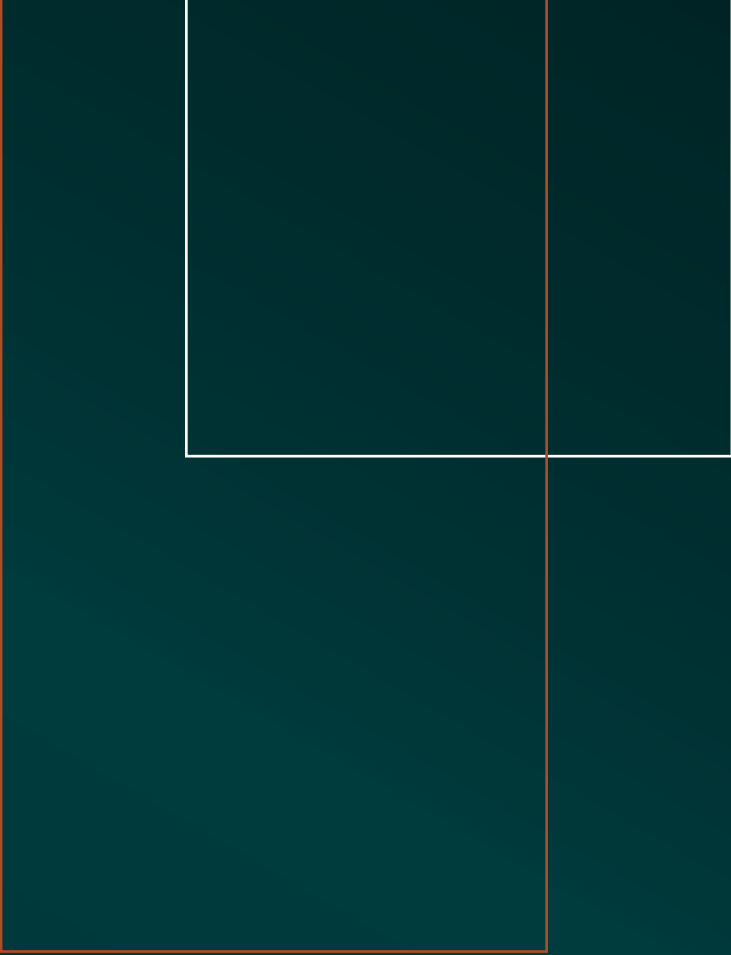




Boletim Informativo

SETEMBRO DE 2026



ELIAN
SANCHEZ
ADVOGADOS

Prezados Senhores(as),

Neste boletim trazemos artigos nas áreas do direito:



Societário



Imobiliário



Agrário

No campo do direito **societário**, abordamos sobre a desconsideração da personalidade jurídica dos fundos de investimento.

No espaço reservado para o **direito imobiliário**, tratamos sobre a usucapião de terras devolutas e a legitimação da posse.

Por fim, no campo do **direito agrário**, são analisados os instrumentos de regularização ambiental do imóvel rural.

Lembramos que em nosso site você pode sempre encontrar notícias atualizadas.

Uma boa leitura!

Índice

Direito Societário:

- 04** A Desconsideração da Personalidade Jurídica dos Fundos de Investimento, por **Flávia de Faria Horta Pluchino**

Direito Imobiliário:

- 08** Usucapião de Terras Devolutas e a Legitimação da Posse, por **Rodrigo Elian Sanchez**

Direito Agrário:

- 13** Os Instrumentos de Regularização Ambiental do Imóvel Rural, por **Bruno Drumond Gruppi**

DIREITO SOCIETÁRIO

A Desconsideração da Personalidade Jurídica dos Fundos de Investimento



Autor: Flávia de Faria Horta Pluchino
flavia@eliansanchez.adv.br

Consoante dispõe o artigo 1.368-C do Código Civil, o fundo de investimento é uma espécie de condomínio, sem personalidade jurídica. Por esta razão, muito se discute se seria possível desconsiderar a autonomia dos fundos de investimento, nos termos do artigo 50 do mesmo diploma legal.

A teoria da desconsideração da personalidade jurídica é uma construção doutrinária e jurisprudencial, surgida na Inglaterra e desenvolvida nos Estados Unidos e na Alemanha, onde, diante de atos de má-fé, dolo ou atitude temerária, a sociedade é utilizada de forma abusiva pelos sócios, com prejuízos a terceiro.

Segundo ensinamentos de José Edwaldo Tavares Borba, a desconsideração da personalidade jurídica não tem “o alcance de anular a personalidade jurídica, mas de afastá-la em situações específicas (...)”.

O instituto, portanto, atua sobre

a autonomia patrimonial, e não sobre a personalidade jurídica propriamente dita. Em outras palavras, o que se desconsidera não é propriamente a personalidade jurídica, mas a autonomia patrimonial da pessoa jurídica.

Partindo-se dessa permissão, verifica-se que ela pode ser aplicada a todas as modalidades de patrimônio autônomo, inclusive aos fundos de investimento.

A constituição de uma sociedade é a forma mais comum de constituição de patrimônio autônomo, em que há a criação de um novo sujeito de direito e obrigações, separado da pessoa dos sócios.

Para além da sociedade, contudo, o direito pátrio também permite a criação de patrimônio autônomo sem a criação de uma pessoa jurídica autônoma. São as chamadas técnicas de separação patrimonial, por meio da qual, uma mesma pessoa é titular de mais de um

patrimônio, todos independentes entre si, com funções e regramentos próprios.

Os fundos de investimento se situam nesta categoria, onde “não consubstanciam pessoa jurídica, mas formam patrimônio autônomo, de titularidade conjunta dos cotistas ou, no caso do fundo de investimento imobiliário, da administradora”.¹¹

O fundo de investimento é, desta forma, uma universalidade patrimonial autônoma, separada do patrimônio dos cotistas, voltada para a realização de investimentos. Ou seja, é patrimônio segregado do patrimônio individual dos cotistas, dotado de autonomia patrimonial, destinada à realização exclusivamente do fim que persegue.

A partir daí, extrai-se a conclusão de que a desconsideração da personalidade jurídica pode ser estendida aos fundos de investimento, na medida em que ela atua sobre a autonomia patrimonial.

O C. STJ, ao analisar o tema no julgamento do recurso especial nº 1.965.982/SP, já decidiu que, “[a] impossibilidade de responsabilização do fundo por dívidas de um único cotista, de obrigatória observância em circunstâncias normais, deve ceder diante da compro-

vação inequívoca de que sua constituição se deu forma fraudulenta, como forma de encobrir ilegalidades e ocultar patrimônio de empresas pertencentes a um mesmo grupo econômico.”

No mesmo sentido, o Tribunal de Justiça de São Paulo vem estendendo a desconsideração da personalidade jurídica à autonomia patrimonial dos fundos de investimento, quando fica demonstrado que o patrimônio separado é utilizado como forma de blindagem patrimonial.

Não obstante ser possível a desconsideração da autonomia patrimonial do fundo de investimento, ela continua sendo medida excepcionalíssima e, dadas as particularidades dos fundos de investimento, de difícil consecução.

Com efeito, o requisito essencial para tanto é a demonstração de utilização abusiva do fundo de investimento pelo cotista. Assim, será necessário demonstrar que o cotista tenha efetivamente ingerência em relação aos atos praticados pelo fundo, influenciando a escolha dos investimentos e as decisões de alocação de patrimônio, isto é, o cotista tem que estar em uma posição que lhe permita abusar da autonomia patrimonial do fundo.

Ocorre que nos fundos de investimento, normalmente há a cisão entre propriedade e gestão, de modo que, em regra, os fundos são geridos por um

¹¹ OLIVA, Milena Donato; TEMER, Sofia; e DA ROCHA, Henrique de Moraes Fleury. **Desconsideração da Autonomia Patrimonial do Fundo de Investimento Relativamente aos Cotistas**. Revista de Direito Civil Contemporâneo. Ano 12. Vol. 45. out.-dez. 2025.

terceiro, normalmente um prestador de serviços profissionais, o que afasta a atuação do cotista.

Outra hipótese que permite a aplicação da teoria de desconconsideração da personalidade jurídica aos fundos de investimento se verifica nos casos em que restar constatado que ele foi constituído para o cotista blindar seu patrimônio e não honrar suas obrigações com os credores.

Conclusão

Uma vez que a desconconsideração da personalidade jurídica atinge apenas a autonomia patrimonial e, sendo os fundos de investimentos patrimônio autônomo do cotista, eles estão sujeitos à disciplina, tanto nas situações em que seu regramento preveja a responsabilidade ilimitada dos cotistas, seja quando preveja a responsabilidade limitada.

Não obstante, a relativização da autonomia patrimonial dos fundos de investimentos, em razão de sua natureza, depende necessariamente de comprovação da utilização abusiva, fraudulenta do fundo pelo cotista.

Ou seja, é necessário demonstrar que o cotista exerça efetiva ingerência no funcionamento do fundo, seja influenciando as decisões de investimento, desinvestimento, venda de cotas etc.

É o que se verifica, por exemplo, quando o cotista, já em situação de precariedade financeira, transfere todas as suas participações sociais para o fundo de investimento, que se torna o único sócio das sociedades, cujo patrimônio fica salvaguardado das obrigações do ex-sócio.

E, principalmente, quando se verifica que os cotistas do fundo são integrantes do mesmo conglomerado econômico.

Esta é uma hipótese difícil, uma vez que, em regra, os fundos são geridos por terceiros, prestadores de serviços profissionais.

A jurisprudência tem aplicado a desconconsideração da autonomia patrimonial aos fundos de investimentos, quanto verifica que o cotista utiliza a segregação patrimonial para blindar seu patrimônio e se esquivar de suas obrigações, especialmente nos casos de fundos exclusivos, em que há um único cotista ou cotistas integrantes de uma mesma família ou conglomerado econômico.

Ou seja, ainda que os fundos de investimento não possuam personalidade jurídica, eles constituem patrimônio autônomo, sujeito ao instituto da personalidade jurídica, sempre que restar demonstrado que sua constituição visa a blindagem patrimonial do cotista.

Bibliografia

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.965.982. 3ª Turma. Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Julgada: 05/04/2022.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. Agravo de Instrumento nº 2355609-84.2025.8.26.0000. 36ª Câmara de Direito Privado. Relator Desembargador Milton Carvalho. Julgado: 18/12/2025.

BRASIL. Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil). Disponível em < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm >

BORBA, José Edwaldo Tavares. **Direito Societário**. Barueri (SP): Atlas, 2015.

DE ALMEIDA, Amador Paes. **Execução de bens do sócio**. 11ª ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

OLIVA, Milena Donato; TEMER, Sofia; e DA ROCHA, Henrique de Moraes Fleury. **Desconsideração da Autonomia Patrimonial do Fundo de Investimento Relativamente aos Cotistas**. Revista de Direito Civil Contemporâneo. Ano 12. Vol. 45. out.-dez. 2025.

DIREITO IMOBILIÁRIO

Usucapião de Terras Devolutas e a Legitimação da Posse

Autor: Rodrigo Elian Sanchez
resanchez@eliansanchez.adv.br



Não é raro que, ao analisar uma certidão imobiliária até a origem, não se encontre o título de transferência pelo estado ao particular, ou mesmo que se depare com termos como “posse legitimada” e até registro de sentença de usucapião de áreas devolutas.

Tais situações podem levar à conclusão que o título de propriedade padece de vício insanável ou de quebra da cadeia dominial. Porém, a análise da constituição de direitos reais requer o cotejo do ato registrado com a legislação, em vigor naquela ocasião.

Em resumo, a depender da data de origem do título e de quando estiver registrada a “posse legitimada” ou até a usucapião de terra devoluta, se verificará que o título não padece de qualquer nulidade.

A história fundiária brasileira¹¹ é bastante rica; com o descobrimento do

Brasil, todas as terras recém-descobertas foram incorporadas ao patrimônio da coroa portuguesa. O território brasileiro foi dividido em 15 lotes, sendo criadas e doadas 14 capitanias hereditárias a 12 donatários, pelas chamadas Cartas de Sesmarias, iniciando-se, assim, o domínio privado sobre as terras.

O sistema fundiário brasileiro parte de duas premissas: (i) a de que a propriedade das terras brasileiras originalmente são todas públicas; e (ii) a de que o direito de propriedade no Brasil teve sua origem no desmembramento do patrimônio público.

O sistema de sesmarias era previsto na legislação reinal, e previa como contraprestação o cultivo do solo, medição e demarcação do imóvel, registro da carta, e pagamento do dízimo à Coroa. Entretanto, a Lei das Sesmarias nunca foi executada adequadamente, aqui no Brasil, restando muitos lotes abandonados pelos donatários.

¹¹ LIMA, Ruy Cirne. *Pequena história territorial do Brasil: sesmarias e terras devolutas*. São Paulo, Secretaria do Estado de Cultura, 1990, p. 35.

No regime de sesmarias originário e aplicado por Portugal, o descumprimento das condições de *exploração, demarcação e confirmação*, levava à chamada *comisso* [inadimplência] e, como consequência, perdia-se a terra. No Brasil, no entanto, Pedro Elias Avvad observa que ocorreu uma situação peculiar: o não cumprimento das condições não foi punido pelo *comisso*, não havendo a volta das terras ao domínio público de modo formal.¹²

Assim, o descumprimento dos requisitos legais não levou nem à aquisição formal das terras dadas em sesmarias [mantendo a dominialidade pública das terras] nem à aplicação da sanção de devolução das terras [permitindo uma situação irregular de posse de terras públicas].

Com a edição da Resolução de 17 de julho de 1822, pelo então príncipe regente D. Pedro, foi extinto o sistema de sesmarias, e inexistindo qualquer regulamentação, a posse passou a ser o único meio de aquisição de domínio das terras. Durante tal período, não havia procedimento formal de aquisição ou reconhecimento da propriedade pela posse, o que levou à coexistência lado a lado dos latifúndios oriundos das antigas sesmarias [confirmadas ou não] e de posses sem limites de tamanho¹³.

12 AVVAD, Pedro Elias. **Direito imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 7.

13 FRANCO, Ana Luíza Boulos Ribeiro Nobre. Legitimação de posse e direito à moradia. **Revista da Escola Superior da PGE-SP**, v. 7, n. 1, p. 65-92, 2016.

O Governo Imperial, então, determinou a formação de uma Comissão encarregada de realizar levantamento das terras devolutas¹⁴ e, posteriormente, elaborar um projeto de lei para melhor delimitar a questão fundiária. Os trabalhos desta comissão levaram a Lei das Terras Devolutas¹⁵ ou, como mais conhecida, *Lei de Terras*.

A lei trouxe a definição jurídica de terras devolutas, determinou a realização de discriminação destas, com a finalidade de extremar o domínio público do particular (artigo 10), trouxe a previsão quanto à possibilidade de alienação destas (artigo 1º), mediante compra e venda [a título oneroso, quer por meio de preço fixado pelo Governo ou por hasta pública], e trouxe a previsão de doação [aplicável somente nas faixas de fronteira].

A lei previu a legitimação de posse e à regularização das ocupações, com a revalidação das sesmarias e outras concessões do Governo Geral e Provincial, mesmo no caso de os proprietários não terem observado as demais exigências legais, mas desde que comprovassem o cultivo da terra.

A lei legitimou as posses mansas e

14 "No período colonial, o termo 'terra devoluta' era empregado para designar a terra cujo concessionário não cumpria as condições impostas para sua utilização, o que ocasionava a sua devolução para quem a concedeu: a Coroa. Com o tempo, esse termo passou a ter o significado de vago." (CAVALCANTE, José Luiz. **A Lei de terras de 1850 e a reafirmação do poder básico do estado sobre a terra**. 2. ed. São Paulo: [s.n.], jun., 2005).

15 LIMA, Ruy Cirne. **Ob. Cit.** p. 63.

pacíficas, adquiridas por ocupação primária ou havidas do primeiro ocupante, cultivadas ou com princípio de cultura e habitação (art. 5^a). Contudo, o Regulamento de 1854 (Decreto nº 1.318) restringiu bastante o alcance prático da legitimação de posse, porque reconheceu a plena propriedade privada da terra à boa parte dos possuidores àquela época (arts. 22 a 27), sem necessidade “de legitimação, nem de novos títulos para poderem gozar, hypothecar, ou alienar os terrenos, que se achão no seu domínio” (art. 23).

A partir de 1894, as posses contrárias à legislação imperial de terras começavam a completar quarenta anos, prazo na época aceito, pela comunidade jurídica nacional, para a objeção da prescrição aquisitiva em desfavor do Poder Público.

Na ocasião, a doutrina majoritária defendia a possibilidade da prescrição aquisitiva em face de bens públicos. Entretanto e com a entrada em vigor do Código Civil de 1916, a corrente que defendia a imprescritibilidade dos bens públicos ganhou força, em razão dos artigos 65 e 66 do referido Código definir bens e classificar os públicos, e o art. 67, assim dispor: “*Os bens de que trata o artigo antecedente só perderão a inalienabilidade, que lhes é peculiar, nos casos e forma que a lei prescrever.*”

A regra, porém, por não ser inequívoca, permitiu a continuidade do debate

jurídico. Intensas batalhas doutrinárias sobre a prescritibilidade dos bens dominicais, envolvendo principalmente Clóvis Beviláqua, Reynaldo Porchat, J. M. Azevedo Marques, Spencer Vampré e Daniel Serapião de Carvalho, continuaram¹⁶.

Os debates se estenderam aos tribunais, podendo ser encontrados alguns julgados pela imprescritibilidade de todos os bens públicos, como uma decisão de 1924, de Minas Gerais (RF 46/33), e decisões de 1925, de São Paulo (RT 57/161) e Santa Catarina (RF 46/270). No Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP), encontra-se, inclusive, um número maior de decisões pela prescritibilidade dos bens públicos dominicais, como as apontadas nas RT 71/110, 73/338, 77/157, 74/356, 78/110 e 331, 78/109, 79/354 e 82/371, proferidas entre 1929 e 1932, do que as contrárias¹⁷.

O cenário legislativo se alterou após a Revolução de 1930, com a introdução do Decreto nº 19.924, de 1931, na legislação nacional. A regra de seu art. 1º, visava afirmar a impossibilidade da usucapião dos bens públicos: “Art. 1º Compete aos Estados regular a administração, concessão, exploração, uso e transmissão das terras devolutas, que lhes pertencem, **excluída sempre (Cód. Civil, arts. 66 e 67) a aquisição por usu-**

16 CABRAL, Carlos Castilho. **Terras devolutas e prescrição**. Rio de Janeiro: Jornal do Commercio, 1943.

17 JÚNIOR, Cláudio Grande. História de usucapião em terras devolutas: percepções oferecidas por uma obra jurídica de 1943. **Revista da Faculdade de Direito UFPR**, v. 62, n. 2, p. 285–294, 2017.

usucapião, e na conformidade do presente decreto e leis federais aplicáveis”.

A despeito da edição da nova norma, a comunidade jurídica ainda entendia pela possibilidade da usucapião, conforme doutrina de Carlos Cabral: *“A referência ao usucapião, portanto, aí está no dec. 19.924, apenas para subtraí-lo da legislação estadual; não para destruir o instituto”*¹⁸.

Assim, sobreveio outro decreto com força de Lei, o de nº 22.785, de 1933, desta vez enunciando, em seu art. 2º, a imprescritibilidade de todos os bens públicos de forma clara: *“Art. 2º Os bens públicos, seja qual fôr a sua natureza, não são sujeitos a usucapião.”*

Na exposição de motivos é afirmado que: *“Considerando ainda que, embora no direito patrio os bens públicos, mesmo dominicais, já sejam insuscetíveis de usucapião, a circunstâncias de se terem manifestado em contrário, algumas opiniões torna conveniente que o legislador volte a reafirmar esse princípio que é de ordem pública”*.

Não havia mais dúvidas de que a imprescritibilidade constava no ordenamento jurídico. Os defensores da prescribibilidade, tiveram que aceitar a impossibilidade da usucapião de bens públicos, porém o fizeram, com a interpretação

que tal vedação apenas teve efeitos após o início da vigência do Decreto nº 22.785, de 1933, sem efeitos retroativos¹⁹.

Esta linha doutrinária teve grande aceitação nos tribunais, tendo sido superada somente em 1963, com a edição da Súmula nº 340, pelo Supremo Tribunal Federal, que assim pacificou o tema, para delimitar que o Código Civil de 1916 já havia introduzido na legislação pátria, regra que vedava a usucapião de bens públicos. Transcrevemos o verbete: *“Desde a vigência do Código Civil, os bens dominicais, como os demais bens públicos, não podem ser adquiridos por usucapião.”*

Por outro lado, e se o entendimento que prevaleceu foi no sentido de que após a entrada em vigência do Código Civil de 1916 o usucapião de bens públicos não era mais possível, isso não quer dizer que as sentenças de usucapião, fundadas no entendimento de sua possibilidade até a entrada em vigor do Decreto nº 22.785, de 1933, são passíveis de rescisão.

Estas sentenças [anteriores a edição da Súmula 340], estavam em consonância com linha jurisprudencial da época, e conforme a Súmula 343 do Supremo Tribunal Federal: *“Não cabe ação rescisória por ofensa a literal disposição de lei, quando a decisão rescindenda se tiver baseado em texto legal de interpretação controvertida nos tribunais”*.

18 CABRAL, Carlos Castilho. **Ob. cit.**

19 CABRAL, Carlos Castilho. **Ob. cit.**, pg. 103.

Em relação a legitimação de posse [instituto que é diverso da usucapião], se ela foi instrumento de legitimação de grandes extensões territoriais, conforme a Lei de Terras de 1850, ainda hoje este instituto tem aplicação, para pequenas extensões de terra. Vejam, que a Constituição de 1946, conferiu *status* constitucional à legitimação de posse, assegurando aos posseiros de terras devolutas preferência para aquisição de até vinte e cinco hectares das terras que tivessem morada habitual (artigo 156). A Emenda Constitucional no 10, de 9 de novembro de 1964, que alterou o artigo 156 da Constituição de 1946, ampliou a área

legitimável, e o Estatuto da Terra [Lei no 4.504, de 30 de novembro de 1964], legislação que substituiu a antiga Lei de Terras Devolutas do Império e que está ainda em vigor, reconhece a possibilidade de legitimação de posse em seu artigo 99, ao permitir a transferência do domínio ao posseiro de terras devolutas federais, por meio de um processo administrativo de legitimação de posse.

Assim, na análise de títulos antigos precisamos ter cautela para não chegarmos a conclusões apressadas e dissociadas da legislação em vigor, quando os direitos reais foram contituídos.



DIREITO AGRÁRIO

Os Instrumentos de Regularização Ambiental do Imóvel Rural

Autor: Bruno Drumond Gruppi | bruno@eliansanchez.adv.br



O atual Código Florestal (Lei n. 12.651/2012), que dispôs sobre a proteção da vegetação nativa, impôs uma nova sistemática de regularização ambiental de imóveis rurais, por meio do cadastro ambiental rural (CAR) e do programa de regularização ambiental (PRA).

O CAR é um registro público, declaratório e eletrônico com a finalidade de integrar as informações ambientais das propriedades para fins de planejamento ambiental e combate ao desmatamento. Os proprietários são obrigados a inscrever seus imóveis rurais no CAR¹¹, mediante a identificação do imóvel por meio de planta e memorial descritivo, com indicação das áreas de remanescentes de vegetação nativa, reserva legal e áreas de preservação permanente.

Aprovado o CAR, o proprietário pode, caso tenha passivo ambiental,

aderir ao PRA. O PRA é um conjunto de ações ou iniciativas a serem desenvolvidas por proprietários rurais com o objetivo de adequar e promover a regularização ambiental do seu imóvel.

Ao aderir ao PRA, o proprietário rural pode beneficiar-se de mecanismos legais que permitem, em determinadas hipóteses, a instituição de reserva legal em percentual inferior a 20% da área do imóvel; manter o uso rural consolidado nas áreas de preservação permanente (APP); ter suspensas e/ou convertidas em serviços de preservação as multas administrativas relacionadas às APPs e às áreas de reserva legal; ter a possibilidade de rever os termos de compromissos para sua adequação ao atual Código Florestal.

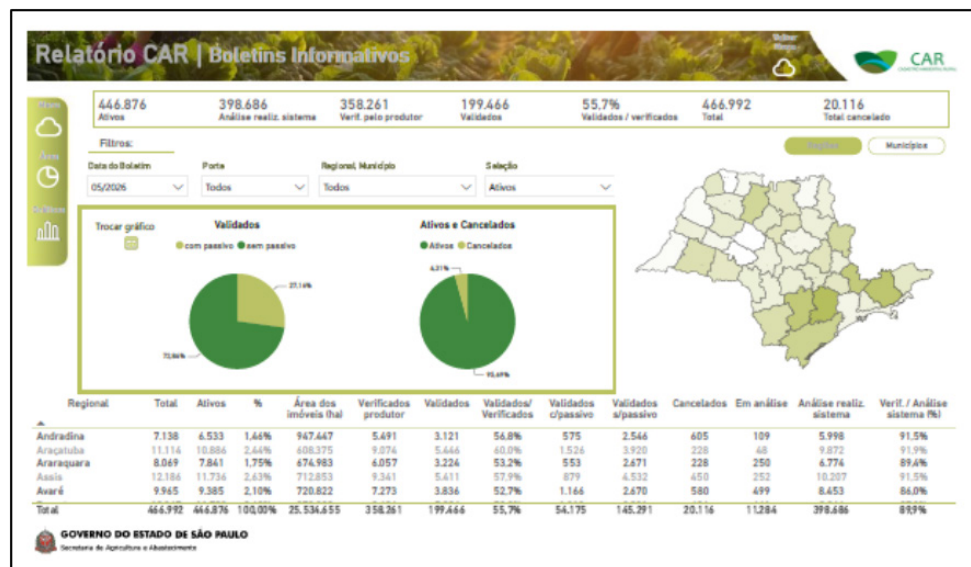
A regularização ambiental do imóvel rural evita sanções administrativas, civis e penais, além de permitir a obtenção de crédito agrícola.

Atualmente, no Estado de São Paulo, foram inscritos 446.876 imó-

¹¹ Regularização Ambiental – Cadastro Ambiental Rural. Disponível em: <https://www.car.gov.br/#/>.

veis rurais no CAR, dos quais apenas 199.466 (44,63%) tiveram sua inscrição aprovada¹².

Por essa razão, é fundamental que a inscrição no CAR seja realizada de forma adequada, a fim de possibilitar sua aprovação e, consequentemente, o acesso aos benefícios do PRA, evitando-se sanções administrativas, civis e penais, decorrentes da irregularidade ambiental do imóvel rural.



O índice de aprovação das inscrições é baixo, considerando que o sistema do CAR foi instituído em 2013.

O escritório Elian Sanchez Advogados conta com equipe jurídica e parceiros especializados na inscrição de imóveis rurais no Cadastro Ambiental Rural (CAR) e na adesão ao Programa de Regularização Ambiental (PRA), oferecendo suporte técnico e jurídico para a regularização ambiental do imóvel rural e o aproveitamento dos benefícios previstos na legislação.

¹² **Painel de Regularização Ambiental.** Boletins Informativos CAR. Disponível em: <https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoieY2NiNmUyMGEtMjM-1ZC00YmQwLWFMjYjctZjA4YzNkN2VhZWE4IiwidCI6IjNhNzhmMGNKLTdjOGUtN-DkyOS04M2Q1TE5MGE2Y2MwMTM2NSJ9>

Todos os direitos reservados

– Rodrigo Elían Sanchez
Sociedade de Advogados S/S.



Rua Tabapuã, 627 | Conjunto 31 | Itaim Bibi
São Paulo | SP | CEP 04533-903

+55 11 3842-2029 | +55 11 3774-0636

Conheça mais sobre o nosso trabalho em:
www.eliansanchez.adv.br