

**O PASSIVO OCULTO NO AGRONEGÓCIO: A FLEXIBILIZAÇÃO DO PRINCÍPIO
DA CONCENTRAÇÃO PELA LEI Nº 14.421/2022 E A TENSÃO ENTRE A
SEGURANÇA JURÍDICA E A CELERIDADE DO CRÉDITO RURAL**

**THE HIDDEN LIABILITY IN AGRIBUSINESS: THE FLEXIBILIZATION OF THE
CONCENTRATION PRINCIPLE BY LAW NO. 14,421/2022 AND THE TENSION
BETWEEN LEGAL CERTAINTY AND RURAL CREDIT SWIFTNESS**

Izaura Reis Gonzaga

Acadêmica do Curso de Direito – Faculdade de Gestão e Inovação (FGI), Jataí – Goiás

izaura.gonzaga@aluno.fgi.edu.br

Prof. Cyro Morioka

Orientador – Faculdade de Gestão e Inovação (FGI), Jataí – Goiás

cyro.morioka@prof.faculdadefgi.online

RESUMO

O presente artigo examina o fenômeno do "passivo oculto" no agronegócio brasileiro, decorrente da flexibilização do Princípio da Concentração dos Atos na Matrícula promovida pelas Leis nº 13.986/2020 (Marco Legal do Agronegócio) e nº 14.421/2022. Tais diplomas passaram a autorizar o registro de determinadas garantias agrícolas como penhores rurais, alienações fiduciárias de safra e Cédulas de Produto Rural (CPR) fora do Registro de Imóveis, em Cartórios de Títulos e Documentos ou em entidades privadas credenciadas, fragmentando o sistema de publicidade registral centralizado na matrícula desde a Lei nº 13.097/2015. A pesquisa, de natureza exploratória e ancorada no método dedutivo, analisa as consequências jurídicas dessa dispersão com ênfase na tensão entre a segurança jurídica estática calcada na confiança na matrícula como fonte única de informação e a segurança dinâmica, voltada à fluidez das operações de crédito rural. A investigação demonstra que ônus juridicamente válidos, mas invisíveis à consulta matricial, expõem compradores e credores hipotecários a riscos significativos. São analisados casos hipotéticos de conflito de garantias e examinadas limitações da *due diligence* no novo modelo. Por fim, o estudo conclui que a

reforma legislativa, embora tecnicamente justificável do ponto de vista da política de crédito, carece de instrumentos complementares como averbações cruzadas obrigatórias e cadastro nacional integrado de garantias rurais para restaurar a integridade informacional do sistema registral e assegurar proteção adequada aos terceiros de boa-fé.

Palavras-chave: Passivo oculto. Princípio da Concentração. Segurança jurídica. Agronegócio. Crédito rural. Lei nº 14.421/2022. Publicidade registral. Garantias reais.

ABSTRACT

This paper examines the "hidden liability" phenomenon in Brazilian agribusiness, arising from the flexibilization of the Principle of Concentration of Acts in the Real Estate Register, promoted by Laws No. 13,986/2020 (the Agribusiness Legal Framework) and No. 14,421/2022. These statutes authorized the registration of certain agricultural guarantees including rural pledges, fiduciary transfers of harvests, and Rural Product Notes (CPR) outside the Real Estate Registry, in Notary Offices or accredited private entities, fragmenting the publicity system centralized in the property register since Law No. 13,097/2015. Using an exploratory, deductive approach, the research analyzes the legal consequences of this dispersion, emphasizing the tension between static legal certainty grounded in reliance on the property register as a single information source and dynamic legal certainty, aimed at facilitating rural credit operations. The study demonstrates that legally valid encumbrances, invisible to traditional register consultations, expose buyers and mortgage creditors to significant risks. Hypothetical cases of guarantee conflicts are examined, and *due diligence* limitations under the new model are assessed. The paper concludes that the legislative reform, although technically justifiable from a credit policy standpoint, lacks complementary instruments - such as mandatory cross-notations and an integrated national rural guarantee registry - to restore the registration system's informational integrity and ensure adequate protection for *bona fide* third parties.

Keywords: Hidden liability. Concentration Principle. Legal certainty. Agribusiness. Rural credit. Law No. 14,421/2022. Registral publicity. Real guarantees.

1 INTRODUÇÃO

O agronegócio brasileiro ocupa posição de destaque na economia nacional, constituindo um dos principais pilares do desenvolvimento econômico do país. Responsável por parcela expressiva do Produto Interno Bruto (PIB), pela geração de empregos diretos e indiretos e pelo fortalecimento da balança comercial por meio das exportações, o setor exerce função essencial tanto no abastecimento interno quanto na competitividade internacional do Brasil. Dados da Confederação da Agricultura e Pecuária do Brasil (CNA) revelam que o agronegócio respondeu, nos últimos anos, por aproximadamente um quarto de toda a riqueza produzida no país, evidenciando sua centralidade para o desenvolvimento econômico nacional. A expansão das atividades agropecuárias nas últimas décadas impulsionou a necessidade de mecanismos cada vez mais eficientes de financiamento da produção rural, tornando o crédito agrícola um instrumento indispensável para a manutenção e crescimento da atividade econômica no campo.

Nesse contexto, o sistema de garantias assume papel central nas operações financeiras vinculadas ao agronegócio. Tradicionalmente, o ordenamento jurídico brasileiro estruturou-se sobre a premissa de que a matrícula do imóvel rural deveria concentrar todas as informações relevantes acerca da situação jurídica da propriedade, garantindo publicidade, segurança e previsibilidade aos negócios imobiliários. Tal concepção decorre do chamado Princípio da Concentração, consolidado legislativamente pela Lei nº 13.097/2015, segundo o qual todos os atos capazes de afetar a esfera jurídica do imóvel deveriam constar na matrícula, permitindo que terceiros, ao consultarem a certidão registral, tivessem conhecimento integral dos ônus, restrições e gravames incidentes sobre o bem. Esse modelo conferia ao mercado imobiliário e ao sistema de crédito rural uma fonte única, confiável e de baixo custo de acesso à informação patrimonial relevante.

A lógica da concentração registral sempre foi considerada um importante instrumento de proteção da segurança jurídica, especialmente nas relações negociais que envolvem a

aquisição de imóveis e constituição de garantias reais. A publicidade registral proporciona estabilidade às relações econômicas, reduzindo riscos de fraudes, litígios e surpresas futuras capazes de comprometer a confiança depositada pelos agentes econômicos no sistema imobiliário brasileiro. A matrícula do imóvel passou, assim, a ser compreendida pela doutrina como verdadeiro "espelho jurídico" da propriedade, funcionando como fonte oficial e centralizada de informações aptas a orientar compradores, investidores, instituições financeiras e demais interessados. Nesse sentido, Gonçalves (2021, p. 285) salienta que a efetividade do direito real de garantia está intimamente ligada à sua publicidade, pois é por meio do registro que o direito real se torna oponível *erga omnes*, gerando presunção de conhecimento para todos.

Todavia, o crescimento acelerado do agronegócio e a sofisticação das operações financeiras relacionadas ao setor passaram a exigir modelos mais céleres e flexíveis de financiamento. A dinâmica moderna da atividade rural envolve operações de elevada complexidade econômica, incluindo antecipação de recebíveis, financiamento de safras futuras, circulação de títulos do agronegócio, contratos de *barter*, securitização de créditos e constituição de garantias vinculadas à produção agrícola ainda não consolidada. Nesse cenário, o modelo tradicional de publicidade registral passou a ser questionado por segmentos do mercado financeiro rural, que identificavam nele custos e prazos incompatíveis com a velocidade das operações agrícolas modernas crítica registrada na literatura especializada por Loureiro (2020, p. 87), ao observar que "sistemas registrais excessivamente rígidos podem se transformar em obstáculos ao desenvolvimento econômico".

Foi diante desse contexto que surgiram importantes alterações legislativas voltadas à modernização do sistema de crédito rural. A Lei nº 13.986/2020, denominada Marco Legal do Agronegócio, introduziu instrumentos destinados a ampliar a captação de recursos privados e facilitar o acesso ao financiamento agrícola. Posteriormente, a Lei nº 14.421/2022 aprofundou esse processo de flexibilização normativa, permitindo que determinadas garantias vinculadas ao agronegócio fossem registradas em Cartórios de Títulos e Documentos ou até mesmo em entidades registradoras privadas autorizadas, sem a obrigatoriedade de averbação na matrícula do imóvel rural correspondente. Essas mudanças representaram a mais profunda transformação estrutural no modelo de publicidade de garantias rurais das últimas décadas.

Embora tais inovações legislativas tenham sido concebidas com o propósito de fomentar a atividade econômica, ampliar a liquidez do crédito rural e reduzir entraves

burocráticos, elas também produziram relevantes impactos sobre o sistema registral brasileiro. A possibilidade de constituição de garantias desvinculadas da matrícula do imóvel passou a relativizar, de maneira significativa, o Princípio da Concentração, o que rompe, parcialmente com a ideia de que todas as informações jurídicas relevantes sobre o bem deveriam estar concentradas em um único local de consulta pública.

Como consequência desse novo modelo, emerge o fenômeno conhecido como "passivo oculto", expressão utilizada para designar a existência de ônus, gravames ou restrições juridicamente válidos que não aparecem na matrícula do imóvel, embora sejam plenamente eficazes e oponíveis a terceiros. Em outras palavras, um adquirente de boa-fé ou uma instituição financeira que consulte apenas a certidão imobiliária poderá acreditar estar diante de um imóvel livre e desembaraçado, quando, na realidade, existem garantias previamente constituídas e registradas em sistemas paralelos. Tal situação representa verdadeira ruptura com a lógica clássica da publicidade registral e amplia consideravelmente os riscos das operações imobiliárias e creditícias.

A problemática do passivo oculto revela uma tensão estrutural entre dois valores fundamentais do direito contemporâneo: de um lado, a necessidade de conferir maior celeridade e eficiência econômica às operações do agronegócio; de outro, a preservação da segurança jurídica e da confiança legítima dos terceiros que participam do mercado imobiliário. A flexibilização do princípio da concentração busca atender às demandas de dinamização do crédito rural, mas simultaneamente fragiliza a previsibilidade do sistema registral, podendo gerar insegurança, aumento de litigiosidade e dificuldades na proteção da boa-fé objetiva.

A doutrina especializada registra críticas relevantes a esse processo de descentralização das informações registrais. Conforme leciona Carvalho (2002, p. 41), a matrícula imobiliária constitui o "prontuário único e completo da vida jurídica do imóvel", justamente porque sua função primordial é assegurar transparência e confiabilidade às relações negociais. A relativização desse modelo suscita debates doutrinários identificados por Torres (2020, p. 134) e Dip e Dip (2018, p. 89) acerca dos limites da flexibilização legislativa e da necessidade de criação de mecanismos compensatórios capazes de preservar a publicidade e a proteção de terceiros de boa-fé.

Além disso, o debate assume relevância ainda maior diante da crescente valorização econômica das propriedades rurais e da expansão do mercado de crédito privado no agronegócio brasileiro. A circulação de riquezas e a multiplicação de operações garantidas por ativos rurais exigem um sistema jurídico equilibrado, capaz de conciliar eficiência econômica com estabilidade institucional. A ausência de integração plena entre os diversos sistemas de registro pode comprometer não apenas a confiança dos agentes privados, mas também a própria funcionalidade do mercado de crédito, na medida em que amplia riscos e dificulta a verificação segura da situação patrimonial dos bens oferecidos em garantia.

Ante o exposto, o presente artigo tem por objetivo analisar os impactos provocados pelas Leis nº 13.986/2020 e nº 14.421/2022 sobre o sistema registral brasileiro, especialmente no que se refere à flexibilização do Princípio da Concentração e ao surgimento do passivo oculto no âmbito do agronegócio. Busca-se investigar de que maneira essas alterações legislativas afetam a segurança jurídica das relações negociais, bem como avaliar os desafios enfrentados pelos terceiros adquirentes e credores diante da descentralização das informações registraes.

A pesquisa desenvolvida possui natureza exploratória e adota uma abordagem qualitativa e o método dedutivo, fundamentando-se em levantamento bibliográfico, análise legislativa, estudo jurisprudencial e formulação de hipóteses práticas relacionadas ao tema. Este estudo pretende, ainda, refletir sobre possíveis mecanismos de compatibilização entre a modernização do crédito rural e a preservação da publicidade registral, com o intuito de contribuir para o debate jurídico contemporâneo acerca da proteção da boa-fé e da eficiência econômica no agronegócio.

O presente artigo encontra-se estruturado em quatro seções principais. Após esta introdução, apresenta-se a metodologia utilizada na pesquisa. Em seguida, desenvolvem-se o referencial teórico e a análise do problema, seção na qual são abordados o Princípio da Concentração, as inovações das Leis nº 13.986/2020 e nº 14.421/2022, o conceito e as implicações do passivo oculto, os casos hipotéticos, a tensão entre a segurança jurídica estática e a dinâmica, os conflitos de garantias e de preferência, a experiência do direito comparado, os desafios da *due diligence* e os mecanismos de mitigação propostos. Por fim, apresentam-se as considerações finais.

2 METODOLOGIA

A presente pesquisa adota uma abordagem qualitativa, voltada à compreensão aprofundada dos impactos jurídicos decorrentes da flexibilização do sistema registral brasileiro no contexto do agronegócio. A escolha desse modelo metodológico decorre da própria natureza do objeto investigado, que envolve a análise de princípios jurídicos, interpretação legislativa, construção doutrinária e conflitos de interesses relacionados à segurança jurídica e à expansão do crédito rural. Diferentemente de pesquisas quantitativas, que priorizam dados estatísticos e mensuração numérica de resultados, a abordagem qualitativa permite examinar de forma crítica e interpretativa os efeitos das alterações legislativas introduzidas pelas Leis nº 13.986/2020 e nº 14.421/2022 sobre o sistema de publicidade registral e sobre a proteção de terceiros de boa-fé.

O método utilizado é o dedutivo, partindo-se de premissas gerais relacionadas ao Direito Civil, ao Direito das Coisas e aos princípios estruturantes do sistema registral imobiliário brasileiro para, posteriormente, alcançar a análise específica do fenômeno do passivo oculto no agronegócio. Inicialmente, são examinados conceitos fundamentais ligados ao princípio da publicidade, à função da matrícula imobiliária, à proteção da confiança legítima e à segurança jurídica nas relações patrimoniais. Em seguida, tais premissas são confrontadas com as inovações legislativas recentes que passaram a admitir a constituição de determinadas garantias fora da matrícula do imóvel, possibilitando a identificação das tensões existentes entre eficiência econômica e proteção registral.

Quanto à natureza, a pesquisa possui caráter exploratório. O tema do passivo oculto relacionado às garantias do agronegócio constitui matéria relativamente recente no ordenamento jurídico brasileiro, especialmente após a edição do Marco Legal do Agronegócio e das alterações promovidas pela Lei nº 14.421/2022. Trata-se de fenômeno ainda em processo de consolidação doutrinária e jurisprudencial, razão pela qual há escassez de estudos aprofundados e sistematizados sobre os reflexos dessas mudanças no âmbito da publicidade registral imobiliária. O presente trabalho busca contribuir para o desenvolvimento científico da matéria, organizando os principais posicionamentos doutrinários existentes e promovendo análise crítica acerca dos impactos produzidos pelas novas legislações.

No que se refere aos procedimentos técnicos adotados, a pesquisa desenvolve-se a partir de quatro estratégias metodológicas complementares: pesquisa bibliográfica, pesquisa documental, pesquisa jurisprudencial e análise de casos hipotéticos. A utilização conjunta desses métodos permite uma investigação mais ampla e aprofundada do objeto estudado, o que possibilita a articulação entre teoria, legislação e aplicação prática do direito.

A primeira estratégia consiste na pesquisa bibliográfica, realizada mediante o levantamento, leitura e a análise crítica de obras doutrinárias especializadas nas áreas do Direito Civil, do Direito das Coisas, do Direito Notarial e Registral e do Direito do Agronegócio. Foram consultados livros, artigos científicos, dissertações, teses e periódicos acadêmicos que tratam da publicidade registral, da concentração na matrícula imobiliária, das garantias reais e da evolução legislativa do crédito rural no Brasil. Entre os autores utilizados como referencial teórico, destacam-se Carvalho (2002), Dip e Dip (2018), Coelho (2021), Chaves e Rosenvald (2022), Rizzardo (2021), Tartuce (2022) e Torres (2020), cujas contribuições permitem compreender tanto os fundamentos clássicos do sistema registral quanto os desafios impostos pelas recentes alterações normativas. A pesquisa bibliográfica possui importância fundamental para o desenvolvimento do estudo, uma vez que possibilita identificar os principais entendimentos doutrinários acerca da função da matrícula imobiliária e dos limites da flexibilização da publicidade registral, bem como examinar as divergências existentes entre os autores sobre a compatibilidade das novas formas de registro de garantias com os princípios tradicionais do sistema imobiliário brasileiro.

A segunda estratégia metodológica corresponde à pesquisa documental, centrada na análise crítica da legislação pertinente ao tema. O estudo dedica especial atenção às Leis nº 13.097/2015, nº 13.986/2020 e nº 14.421/2022, por serem diplomas diretamente relacionados ao princípio da concentração e às inovações introduzidas no âmbito das garantias do agronegócio. Também são examinados dispositivos do Código Civil, da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), da legislação referente às cédulas de crédito rural e de normas infralegais complementares expedidas por órgãos reguladores e corregedorias. A análise documental busca compreender não apenas o conteúdo formal das normas, mas também os objetivos econômicos e políticos que motivaram as alterações legislativas, com o fim de investigar de que forma o legislador procurou equilibrar a necessidade de expansão do crédito rural com a preservação da segurança jurídica dos negócios imobiliários.

A terceira estratégia metodológica utilizada é a pesquisa jurisprudencial, voltada ao levantamento e ao exame de decisões proferidas pelos tribunais brasileiros acerca de conflitos envolvendo garantias registradas em serventias distintas ou sistemas paralelos de publicidade. A pesquisa jurisprudencial concentra-se especialmente em decisões relacionadas à preferência entre credores, à eficácia de garantias não constantes da matrícula imobiliária, à proteção da boa-fé objetiva e aos conflitos decorrentes da publicidade fragmentada. Embora ainda exista uma quantidade relativamente limitada de precedentes sobre o tema, em razão da recente vigência das alterações legislativas, a análise jurisprudencial mostra-se relevante para compreender como o Poder Judiciário vem interpretando os efeitos da descentralização registral e os impactos do passivo oculto sobre terceiros de boa-fé. A investigação dos julgados permite identificar tendências interpretativas e possíveis caminhos adotados pela jurisprudência na tentativa de harmonizar os princípios da eficiência econômica e da segurança jurídica.

Por fim, a quarta estratégia metodológica consiste na formulação e na análise de casos hipotéticos juridicamente verossímeis. Tal procedimento foi adotado em razão da novidade do tema e da ainda reduzida quantidade de casos concretos amplamente discutidos pelos tribunais superiores. A elaboração de hipóteses práticas possibilita simular situações de conflito entre adquirentes, credores hipotecários, instituições financeiras e produtores rurais, de modo a evidenciar os riscos concretos decorrentes da fragmentação das informações registrais. Os casos hipotéticos permitem visualizar, de maneira didática e aplicada, as possíveis consequências do passivo oculto nas relações negociais do agronegócio, permitindo o exame de questões relacionadas à preferência entre garantias, à responsabilidade dos agentes envolvidos, à proteção da boa-fé objetiva e à efetividade da publicidade registral em um sistema marcado pela coexistência de múltiplos ambientes de registro.

A combinação dessas estratégias metodológicas revela-se adequada diante da complexidade e multidisciplinaridade do objeto pesquisado. O tema situa-se na intersecção entre o Direito Civil, o Direito Notarial e Registral, o Direito Empresarial e o Direito do Agronegócio, o que exige uma abordagem ampla e integrada capaz de compreender tanto os fundamentos jurídicos clássicos quanto às transformações econômicas que impulsionaram as recentes alterações legislativas.

3 DISCUSSÃO E DESENVOLVIMENTO

3.1 O Princípio da Concentração e o Sistema Registral Brasileiro

O sistema registral brasileiro constitui importante mecanismo de organização, publicidade e estabilização das relações patrimoniais no ordenamento jurídico nacional. Sua função vai muito além da simples formalização documental de negócios jurídicos envolvendo imóveis, desempenhando papel essencial na garantia da segurança jurídica, da confiança legítima e da previsibilidade das relações econômicas. Em razão da relevância econômica e social da propriedade imobiliária, especialmente no contexto do agronegócio, o Registro de Imóveis consolidou-se historicamente como instrumento indispensável para assegurar transparência e confiabilidade ao tráfego jurídico patrimonial.

A estrutura do sistema registral brasileiro fundamenta-se em diversos princípios jurídicos que orientam a atividade registral e garantem eficácia aos direitos reais. Entre eles, destacam-se os princípios da publicidade, da continuidade, da especialidade, da prioridade, da legalidade e da concentração. Todos esses princípios possuem função complementar e contribuem para a construção de um modelo registral voltado à proteção da boa-fé objetiva e à estabilidade das relações negociais. Dentre tais princípios, entretanto, o Princípio da Concentração assume especial relevância por representar verdadeiro eixo estruturante da publicidade imobiliária contemporânea, na medida em que é o único capaz de reunir, num único ponto de consulta, o produto de todos os demais princípios.

O Princípio da Concentração estabelece que todos os fatos, atos jurídicos, gravames, restrições e ônus relacionados a determinado imóvel devem estar reunidos em sua matrícula, de modo que qualquer interessado possa, mediante simples consulta ao fôlio real, obter conhecimento integral da situação jurídica da propriedade. Em outras palavras, a matrícula imobiliária deve funcionar como repositório centralizado de todas as informações relevantes acerca do imóvel, permitindo que terceiros possam confiar na completude e na veracidade dos dados ali constantes. A lógica desse princípio decorre da própria finalidade do Registro de Imóveis: se o sistema registral existe para fornecer publicidade e segurança às relações jurídicas patrimoniais, é indispensável que as informações estejam organizadas de maneira clara, acessível e concentrada. A dispersão de informações em múltiplos ambientes

compromete a eficiência da publicidade registral e enfraquece a confiança legítima depositada pelos agentes econômicos no sistema imobiliário.

A positivação legislativa mais expressiva do Princípio da Concentração ocorreu com a edição da Lei nº 13.097/2015, especialmente em seu art. 54. O dispositivo representou importante marco na evolução do direito registral brasileiro ao estabelecer que os negócios jurídicos que constituam, transfiram ou modifiquem direitos reais sobre imóveis tornam-se inoponíveis ao terceiro adquirente de boa-fé caso não estejam devidamente registrados ou averbados na matrícula imobiliária correspondente. A norma buscou fortalecer a proteção da confiança legítima depositada pelo adquirente nas informações constantes do registro imobiliário. Assim, aquele que consulta a matrícula e nela verifica a inexistência de ônus ou restrições deve poder confiar que o imóvel se encontra livre de gravames não publicizados.

Antes da positivação expressa do princípio pela Lei nº 13.097/2015, o adquirente frequentemente era obrigado a realizar extensas investigações extrarregistrais para minimizar riscos relacionados à existência de ações judiciais, gravames ocultos ou restrições não registradas. Com a nova sistemática, fortaleceu-se a ideia de que a publicidade registral deve ser suficiente para assegurar previsibilidade às relações negociais. Tratou-se de significativo avanço na consolidação da segurança jurídica imobiliária, aproximando o sistema brasileiro de modelos registrais mais maduros, nos quais a matrícula é dotada de fé pública qualificada.

A relevância da concentração das informações registrais é amplamente reconhecida pela doutrina especializada. Carvalho (2002, p. 41), em clássica lição, afirma que a matrícula imobiliária constitui o "prontuário único e completo da vida jurídica do imóvel". A metáfora utilizada pelo autor revela com precisão a função desempenhada pela matrícula no sistema registral brasileiro: assim como o prontuário médico reúne todo o histórico clínico de um paciente, a matrícula deve reunir toda a trajetória jurídica do imóvel, desde sua abertura até a inscrição de eventuais ônus, restrições ou modificações relativas ao direito de propriedade.

Dip e Dip (2018, p. 89) ressaltam que o "Registro de Imóveis desempenha papel essencial na estabilização das expectativas sociais e econômicas". Segundo os autores, o sistema registral existe justamente para reduzir incertezas e permitir que os agentes econômicos possam confiar nas informações registradas ao celebrar negócios jurídicos. A previsibilidade proporcionada pela publicidade registral constitui elemento indispensável para o funcionamento adequado do mercado imobiliário e do sistema de crédito garantido por

direitos reais. A segurança jurídica promovida pelo Registro de Imóveis possui também significativa dimensão econômica: em economias complexas, a circulação eficiente de riquezas depende da existência de mecanismos confiáveis de publicidade patrimonial. Quanto maior a confiança dos agentes econômicos no sistema registral, menores tendem a ser os riscos percebidos nas operações imobiliárias e financeiras, reduzindo-se custos de transação, exigências de garantias adicionais e despesas relacionadas à investigação patrimonial.

Nessa mesma linha de raciocínio, Coelho (2021, p. 318) observa que o sistema registral somente funciona adequadamente quando existe "transparência suficiente para que terceiros possam avaliar, com segurança, os riscos do negócio jurídico que pretendem celebrar". A afirmação evidencia que a eficiência do sistema depende diretamente da completude e da confiabilidade das informações registradas. Quando os dados relevantes estão concentrados na matrícula, os agentes econômicos conseguem tomar decisões de maneira mais segura e racional, favorecendo a circulação imobiliária e o acesso ao crédito.

Ademais, o Princípio da Concentração relaciona-se, ainda, de forma direta com a boa-fé objetiva, considerada um dos pilares do Direito Civil contemporâneo. A boa-fé objetiva impõe deveres de lealdade, transparência e confiança nas relações jurídicas, exigindo que o ordenamento forneça mecanismos adequados de proteção à confiança legítima dos particulares. Nesse contexto, a matrícula imobiliária desempenha papel central, pois constitui a principal fonte de informação utilizada pelos terceiros antes da celebração de negócios jurídicos. A confiança legítima depositada na matrícula pressupõe que ela reflita integralmente a realidade jurídica do imóvel. Se o sistema admite a existência de gravames ocultos ou informações relevantes dispersas em outros ambientes não integrados, a proteção da boa-fé objetiva fica comprometida, e o terceiro diligente, ainda que realize consulta adequada à matrícula, poderá ser surpreendido por ônus não publicizados de maneira eficiente.

Torres (2020, p. 134) reforça esse entendimento ao afirmar que o “sistema registral brasileiro foi historicamente construído sobre a premissa da unicidade da matrícula”. Segundo o autor, qualquer fragmentação das informações relacionadas ao imóvel compromete a efetividade da publicidade registral e enfraquece a segurança jurídica das relações patrimoniais. Sem concentração informacional, a publicidade deixa de ser plena; sem publicidade plena, torna-se inviável assegurar confiança absoluta no sistema registral. Além da dimensão jurídica, a concentração registral possui relevante função econômica e social: o

acesso rápido e seguro às informações patrimoniais favorece a circulação de riquezas, estimula investimentos e amplia a eficiência do mercado imobiliário, reduzindo custos de auditoria, diminuindo litígios e fortalecendo a confiança institucional necessária ao desenvolvimento econômico.

Transportando essa lógica para o contexto do agronegócio brasileiro, a importância da concentração registral torna-se ainda mais evidente. As propriedades rurais frequentemente servem como garantias em operações de crédito de elevado valor econômico, envolvendo financiamentos agrícolas, hipotecas, alienações fiduciárias, cédulas de produto rural e outros instrumentos financeiros complexos. Nesses casos, a possibilidade de identificar de maneira rápida e segura todos os ônus incidentes sobre o imóvel constitui elemento essencial para a estabilidade das relações negociais. Todavia, as recentes transformações legislativas promovidas pelas Leis nº 13.986/2020 e nº 14.421/2022 passaram a relativizar a lógica clássica da concentração registral, ao permitir que determinadas garantias sejam registradas fora da matrícula imobiliária, introduzindo significativa descentralização das informações patrimoniais e criando novos desafios para a preservação da segurança jurídica e da publicidade imobiliária.

3.2 Contexto Histórico e Econômico das Reformas Legislativas

Para compreender adequadamente as Leis nº 13.986/2020 e nº 14.421/2022, é indispensável situá-las em seu contexto histórico e econômico. O agronegócio brasileiro passou por profunda transformação nas últimas décadas, tornando-se um dos mais eficientes e competitivos do mundo, especialmente nos segmentos de grãos (soja, milho), proteína animal, açúcar e etanol, café e celulose. Essa transformação foi acompanhada por crescente demanda por crédito de custeio e investimento, bem como por instrumentos financeiros sofisticados capazes de mobilizar capital para o setor.

Historicamente, o crédito rural no Brasil foi estruturado a partir de garantias reais tradicionais especialmente a hipoteca sobre o imóvel rural e o penhor agrícola, registradas no Cartório de Registro de Imóveis. Esse modelo apresentava limitações estruturais: o processo de constituição das garantias era moroso e oneroso; a hipoteca sobre o imóvel comprometia o principal ativo do produtor, limitando sua capacidade de obter múltiplos financiamentos; e o

penhor agrícola tradicional tinha alcance limitado, não contemplando de forma adequada as especificidades da produção em larga escala. Além disso, muitos produtores já possuíam propriedades gravadas em favor de instituições financeiras, reduzindo sua capacidade de oferecer novas garantias reais para obtenção de capital de giro.

Como desdobramento dessas limitações, a partir dos anos 2000, o mercado de capitais passou a desempenhar papel crescente no financiamento do agronegócio, com a consolidação de instrumentos como a Cédula de Produto Rural (CPR), o Certificado de Recebíveis do Agronegócio (CRA) e a Letra de Crédito do Agronegócio (LCA). Esses instrumentos permitiram que produtores obtivessem financiamento junto a investidores privados, *trading companies* e fundos de investimento, sem depender exclusivamente do crédito bancário tradicional. Esse novo ecossistema financeiro criou demanda por um arcabouço jurídico mais flexível, capaz de acomodar garantias sobre bens de natureza variada especialmente sobre a produção agrícola futura, que não se enquadrava bem nos modelos tradicionais de direito real de garantia.

Diante dessa nova demanda do mercado, o legislador elaborou a Lei nº 13.986/2020. O objetivo era, segundo a exposição de motivos do projeto de lei original, "modernizar o arcabouço regulatório do setor agropecuário brasileiro, conferindo maior segurança jurídica às operações de crédito rural e ampliando o acesso ao financiamento para produtores de todos os portes". A intenção era, portanto, legítima e relevante do ponto de vista da política econômica. O problema, como se verá, residiu na ausência de mecanismos de integração entre os novos sistemas de registro e o modelo matricial tradicional, gerando o fenômeno do passivo oculto como consequência não antecipada da reforma.

Pereira (2020, p. 312) observa que "reformas legislativas voltadas à modernização do crédito são frequentes em economias em desenvolvimento e produzem, em geral, efeitos positivos sobre o crescimento econômico quando bem estruturadas". O desafio consiste em promover a flexibilização sem criar externalidades negativas que comprometem comprometendo a segurança do sistema como um todo. No caso das leis do agronegócio, esse equilíbrio não foi adequadamente alcançado, pois a busca pela eficiência econômica foi acompanhada da relativização de princípios registrais estruturantes sem a criação de instrumentos compensatórios.

3.3 As Inovações das Leis nº 13.986/2020 e nº 14.421/2022

A Lei nº 13.986, de 7 de abril de 2020, introduziu um conjunto extenso de inovações no arcabouço jurídico do agronegócio. Para os fins deste estudo, importam especialmente as disposições relativas ao sistema de registro de garantias e à natureza jurídica dos bens agrícolas. A inovação mais significativa consiste no fato de que determinadas garantias passaram a poder ser registradas fora do sistema tradicional do Registro de Imóveis. A legislação autorizou que determinadas operações fossem registradas em Cartórios de Registro de Títulos e Documentos ou em entidades registradoras privadas autorizadas pelo Banco Central do Brasil, sem necessidade obrigatória de averbação na matrícula do imóvel rural correspondente.

Entre os instrumentos que podem ser registrados nesses sistemas alternativos, destacam-se: o penhor rural (agrícola e pecuário), a alienação fiduciária de bens fungíveis e consumíveis incluindo safras futuras, a Cédula de Produto Rural (CPR) física e financeira, a Cédula Rural Pignoratícia (CRP) e a Cédula de Crédito Bancário (CCB) com garantia agrícola. Em comum, esses instrumentos têm a possibilidade de criar direitos reais de garantia sobre bens relacionados à produção agrícola sem que tais direitos constem da matrícula do imóvel onde a produção ocorre. Essa mudança representa uma verdadeira transformação estrutural no sistema de publicidade patrimonial brasileiro: até então, a lógica predominante era a de que praticamente todos os ônus relevantes relacionados ao imóvel rural deveriam constar em sua matrícula, em observância ao Princípio da Concentração. Com o novo modelo, parte significativa das garantias vinculadas à atividade agrícola passou a circular em ambientes registrais paralelos.

Para além da norma de 2020, a Lei nº 14.421, de 20 de julho de 2022, aprofundou esse sistema ao criar formalmente o Sistema de Registro de Garantias do Agronegócio (SEGA), regulamentando com maior detalhamento as condições de operação das entidades privadas registradoras. O SEGA foi concebido como uma plataforma tecnológica capaz de registrar, de forma ágil e segura, as garantias constituídas sobre bens agrícolas, utilizando identificadores únicos como o CPF/CNPJ do produtor e o código de identificação do imóvel no Cadastro Ambiental Rural (CAR) para vincular os registros à propriedade correspondente. Embora tecnicamente sofisticado, o SEGA não previu mecanismos obrigatórios de comunicação automática com o Cartório de Registro de Imóveis, mantendo a fragmentação como característica estrutural do sistema.

Aprofundando a análise sob a ótica da teoria dos direitos reais, as mudanças implicam uma significativa transformação na classificação jurídica da safra. Conforme explicam Chaves e Rosenvald (2022, p. 476), os produtos agrícolas pendentes de colheita eram tratados, pela tradição civilista, como imóveis por acessão física acessórios do solo a que estavam ligados, submetendo-se ao regime registral imobiliário. Com as novas leis, a safra passa a ser tratada como bem móvel por antecipação, desvinculando-se juridicamente do imóvel e tornando-se passível de garantia em regime próprio, distinto do hipotecário. Essa mudança de classificação tem consequências profundas: o regime jurídico aplicável a um bem determina qual sistema de publicidade é competente para registrar os atos a ele relativos, quais são os efeitos *erga omnes* desse registro e como se resolve o conflito com outros credores que tenham direitos sobre o mesmo bem ou sobre o imóvel a ele vinculado.

Gonçalves (2021) e Rizzardo (2021) destacam que o regime jurídico dos direitos reais no Brasil é fortemente orientado pelos princípios da publicidade e da taxatividade (*numerus clausus*). A publicidade registral constitui requisito essencial para a produção de efeitos *erga omnes* dos direitos reais de garantia, de modo que a eficácia das garantias perante terceiros depende da adequada divulgação das informações relacionadas ao gravame. O problema decorrente das novas legislações reside precisamente no fato de que essa publicidade passou a ocorrer em sistemas fragmentados e descentralizados: o Registro de Imóveis, o Registro de Títulos e Documentos ou entidade privada autorizada, sem que exista integração automática entre esses ambientes informacionais.

Como consequência, um mesmo imóvel rural pode estar simultaneamente vinculado a múltiplas operações financeiras registradas em sistemas diferentes. Pode existir, por exemplo, hipoteca registrada na matrícula do imóvel, penhor agrícola registrado em Cartório de Títulos e Documentos e CPR registrada em entidade privada credenciada, sem que a certidão imobiliária revele integralmente essa realidade. Essa fragmentação da publicidade registral representa um dos principais fatores responsáveis pelo surgimento do chamado passivo oculto no agronegócio brasileiro. Além disso, a ausência de integração entre os registros cria incertezas quanto às regras de prioridade e preferência entre credores. Em situações de inadimplência, recuperação judicial ou falência do produtor rural, podem surgir conflitos complexos envolvendo garantias registradas em ambientes distintos e submetidas a diferentes regimes jurídicos, cujas soluções não foram expressamente disciplinadas pelo legislador, gerando verdadeira lacuna normativa apontada por Rizzardo (2021, p. 57) e que “deverá ser

preenchida casuisticamente pela jurisprudência, com a consequente insegurança daí decorrente.”

3.4 O Passivo Oculto: Conceito, Caracterização e Dimensões Jurídicas

O conceito de "passivo oculto" aplicado ao agronegócio refere-se ao conjunto de ônus, gravames e obrigações que pesam juridicamente sobre um imóvel rural ou sobre a produção a ele vinculada, mas que não constam da matrícula do imóvel e, portanto, não são acessíveis ao interessado que realiza a *due diligence* tradicional a consulta às certidões registrais do Cartório de Registro de Imóveis. A expressão é derivada do Direito Empresarial, onde "passivo oculto" designa obrigações que não constam do balanço contábil de uma empresa: dívidas não escrituradas, contingências não provisionadas, passivos trabalhistas ou tributários não contabilizados. No contexto do agronegócio imobiliário, a analogia é precisa: assim como o balanço deveria refletir todas as obrigações da empresa, a matrícula deveria refletir todos os ônus do imóvel, e o passivo oculto é, em ambos os casos, aquilo que deveria estar visível, mas não está.

Do ponto de vista jurídico, é necessário distinguir o passivo oculto de outras situações que também envolvem ônus não registrados. A primeira distinção é em relação ao ônus irregular: o passivo oculto não é um ônus constituído em desconformidade com a lei; ao contrário, foi regularmente constituído e registrado conforme as normas vigentes. O problema não é de legalidade, mas de integração sistêmica. A segunda distinção é em relação ao ônus prescrito ou extinto: o passivo oculto é um ônus atual e eficaz, que produz plenos efeitos jurídicos entre as partes e, nos termos das novas leis, também perante terceiros apenas não consta da matrícula. Trata-se, portanto, de uma falha estrutural do modelo registral contemporâneo aplicado ao agronegócio, e não de simples comportamento ilícito isolado de particulares.

Para uma compreensão adequada do passivo oculto exige perceber que o fenômeno está diretamente relacionado à fragmentação da informação patrimonial. Durante décadas, o sistema registral brasileiro foi construído sobre a premissa de que a matrícula imobiliária concentraria todas as informações juridicamente relevantes acerca do imóvel. O terceiro adquirente, o credor hipotecário ou qualquer interessado podia confiar que a análise da

matrícula seria suficiente para revelar a totalidade dos ônus incidentes sobre a propriedade. Com as recentes alterações legislativas, entretanto, essa lógica foi relativizada: a possibilidade de registro de determinadas garantias em Cartórios de Registro de Títulos e Documentos ou em entidades privadas credenciadas rompeu parcialmente com a unicidade informacional da matrícula, e a publicidade patrimonial passou a ocorrer em múltiplos sistemas distintos, sem integração obrigatória e automática.

Diniz (2018) e Monteiro (2017) ressaltam que a boa-fé objetiva, princípio estruturante do Direito Civil contemporâneo, pressupõe a existência de um ambiente jurídico minimamente transparente e confiável. A boa-fé não se limita ao comportamento ético das partes contratantes; ela também exige que o próprio sistema jurídico forneça mecanismos adequados de publicidade e proteção da confiança legítima. Quando o ordenamento jurídico permite a dispersão de informações relevantes em múltiplos sistemas desconectados, a confiança legítima dos terceiros fica comprometida. O problema torna-se ainda mais grave porque a incompletude informacional não decorre de falha operacional ou omissão accidental, mas de verdadeira opção legislativa pela descentralização das garantias do agronegócio.

Pereira (2020, p. 374) observa que a “segurança das relações patrimoniais depende, em larga medida, da previsibilidade: os agentes econômicos precisam conhecer antecipadamente os riscos envolvidos em suas operações e confiar que o sistema jurídico lhes fornecerá instrumentos adequados para avaliação desses riscos.” A fragmentação da publicidade registral rompe essa previsibilidade ao criar ambiente de incerteza permanente quanto à existência de ônus ocultos. Tartuce (2022, p. 612) acrescenta que a “fragmentação da publicidade registral compromete inclusive a função social da propriedade, uma vez que dificulta a circulação segura dos imóveis rurais e reduz a eficiência do mercado imobiliário agrícola.” Quanto maior a incerteza relacionada à situação patrimonial do imóvel, menor tende a ser seu valor de mercado, pois compradores e investidores incorporam o risco adicional ao cálculo econômico da operação.

Como desdobramento prático, as consequências econômicas do passivo oculto são amplas e sistêmicas. Credores passam a exigir garantias adicionais para compensar o aumento do risco informacional; instituições financeiras elevam taxas de juros e spreads bancários para precificar a incerteza; compradores tornam-se mais cautelosos nas aquisições de imóveis rurais; e o próprio mercado agrícola perde eficiência em razão do aumento da insegurança jurídica. Assim, aquilo que inicialmente foi concebido para reduzir custos operacionais pode

acabar produzindo o efeito inverso: elevação dos custos de transação decorrente da necessidade de investigações patrimoniais mais complexas e da ampliação dos riscos jurídicos envolvidos nas operações rurais.

3.5 Análise de Casos Hipotéticos

Para melhor compreender as implicações práticas do passivo oculto, analisam-se a seguir três casos hipotéticos que ilustram as principais dimensões do problema: o adquirente de boa-fé surpreendido, o conflito triangular de credores e a situação do pequeno produtor rural, todos eles juridicamente verossímeis diante do quadro normativo atualmente vigente.

3.5.1 Caso 1 O Adquirente de Boa-Fé Surpreendido pelo Passivo Oculto

Um produtor rural do estado de Goiás é proprietário de uma fazenda de 500 hectares regularmente matriculada no Cartório de Registro de Imóveis competente. Necessitando de capital para custear o plantio da safra de soja, celebra contrato de financiamento com uma *trading* agrícola, oferecendo como garantia a futura produção da safra por meio de Cédula de Produto Rural (CPR), registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos. Alguns meses depois, o mesmo produtor contrai novo financiamento bancário para aquisição de maquinário agrícola, oferecendo o imóvel rural em alienação fiduciária, devidamente registrada na matrícula da fazenda. Posteriormente, diante de dificuldades financeiras, decide vender a propriedade a terceiro adquirente.

O comprador, agindo de boa-fé, realiza consulta à matrícula imobiliária e identifica apenas a alienação fiduciária em favor da instituição bancária. Não há qualquer menção à CPR registrada anteriormente em outro sistema. Considerando que a matrícula aparenta refletir integralmente a situação jurídica do imóvel, o adquirente conclui a negociação e assume a propriedade. Entretanto, ao iniciar a exploração econômica da fazenda, descobre que a safra futura parcela significativa do valor econômico que motivou a aquisição encontra-se vinculada à *trading* credora da CPR. Embora a matrícula não indicasse tal gravame, a garantia existia validamente e produzia efeitos jurídicos perante terceiros.

Esse exemplo evidencia de forma clara os riscos produzidos pelo passivo oculto: o adquirente agiu diligentemente, consultou a matrícula imobiliária e confiou legitimamente nas

informações disponibilizadas pelo sistema registral, mas foi surpreendido por obrigação oculta que compromete diretamente o aproveitamento econômico do imóvel adquirido. A situação demonstra que a proteção conferida pelo art. 54 da Lei nº 13.097/2015 ao terceiro adquirente de boa-fé torna-se enfraquecida em cenários de fragmentação registral. O dispositivo foi concebido sob a lógica de concentração das informações na matrícula imobiliária. Contudo, quando a própria legislação admite a existência de garantias registradas fora do fôlio real, a efetividade prática da proteção ao terceiro de boa-fé passa a ser significativamente reduzida.

3.5.2 Caso 2 O Conflito Triangular de Credores

Um banco concede financiamento de longo prazo a determinado produtor rural do Mato Grosso e registra hipoteca sobre a fazenda perante o Cartório de Registro de Imóveis competente. Posteriormente, o mesmo produtor busca financiamento adicional para custeio da safra junto a uma cooperativa agrícola, que concede o crédito e registra penhor rural sobre a produção futura em Cartório de Registro de Títulos e Documentos, sem qualquer averbação correspondente na matrícula do imóvel. Algum tempo depois, uma *trading* agrícola celebra com o produtor contrato de Cédula de Produto Rural (CPR), utilizando novamente a safra futura como garantia da operação, registrada em entidade privada registradora credenciada, nos termos autorizados pela legislação do agronegócio.

Em determinado momento, o produtor rural enfrenta crise financeira severa e torna-se inadimplente perante todos os credores. Forma-se, então, um complexo conflito triangular entre: o banco credor hipotecário do imóvel rural; a cooperativa credora pignoratícia da produção agrícola; e a *trading* titular da CPR vinculada à safra futura. Cada credor possui garantia regularmente constituída e formalmente válida, entretanto registrada em sistema distinto, sem integração informacional completa. Nenhum dos credores teve acesso integral às garantias anteriormente constituídas quando da celebração de sua respectiva operação financeira.

A resposta sobre qual credor possui preferência não é simples e evidencia uma das maiores fragilidades do atual modelo registral do agronegócio brasileiro. As regras clássicas de preferência entre credores, em especial o princípio *prior in tempore, potior in iure* foram concebidas para funcionar em ambiente de publicidade centralizada. Quando o sistema passa a operar de maneira fragmentada, surgem lacunas normativas e dificuldades interpretativas

que o Poder Judiciário deverá resolver casuisticamente, produzindo resultados potencialmente contraditórios e imprevisíveis, conforme adverte Rizzardo (2021, p. 57). “O problema torna-se ainda mais sensível nos processos de recuperação judicial e falência do produtor rural, onde a correta identificação da ordem de preferência entre credores é elemento essencial para a organização do quadro geral de credores e para a própria viabilidade do procedimento concursal.”

3.5.3 Caso 3 O Pequeno Produtor e a Assimetria de Informação

Um pequeno produtor rural, proprietário de uma chácara de 30 hectares no interior de Goiás, sem assistência jurídica especializada, celebra contrato de fornecimento de insumos com uma empresa agrícola, oferecendo em garantia a safra futura. A empresa registra o penhor agrícola no Cartório de Títulos e Documentos local. Posteriormente, o produtor tenta vender a chácara para quitar dívidas, mas descobre que potenciais compradores, alertados por assessores mais sofisticados, exigem a apresentação de certidões não apenas do Registro de Imóveis, mas também do Cartório de Títulos e Documentos e de entidades privadas credenciadas. O produtor desconhecia que teria de obter essas certidões adicionais; a empresa agrícola também não o informou. O resultado é a frustração da venda e o agravamento da situação financeira.

Esse caso ilustra a dimensão social do problema: a fragmentação da publicidade registral tem custos desproporcionais para os agentes econômicos de menor porte e menor sofisticação jurídica. O pequeno produtor, que não dispõe de recursos para contratar advogados especializados, é o mais prejudicado pelo aumento da complexidade do sistema precisamente aquele que mais dependia da simplicidade e da confiabilidade da matrícula como fonte única de informação. Pereira (2020) adverte que a assimetria informacional produzida por sistemas registrais fragmentados tende a beneficiar desproporcionalmente os agentes mais capitalizados, que possuem recursos para realizar investigações patrimoniais abrangentes, em detrimento dos menos capitalizados, que ficam expostos a riscos que não conseguem identificar.

3.6 A Tensão entre Segurança Jurídica Estática e Segurança Dinâmica

O debate em torno do passivo oculto no agronegócio brasileiro transcende a mera discussão técnica acerca dos registros de garantias e alcança uma problemática estrutural do Direito Privado contemporâneo: a tensão entre segurança jurídica estática e segurança jurídica dinâmica. A compreensão adequada dessa dualidade é indispensável para avaliar se as opções legislativas das Leis nº 13.986/2020 e nº 14.421/2022 representam uma solução equilibrada ou se penderam excessivamente para um dos lados.

A segurança jurídica estática refere-se à proteção da situação jurídica já consolidada. No contexto registral, manifesta-se especialmente por meio da proteção conferida ao titular inscrito na matrícula imobiliária: o sistema registral foi concebido justamente para assegurar que nenhuma alteração relevante na situação jurídica do imóvel ocorra sem a devida publicidade registral. Hipotecas, alienações fiduciárias, penhoras, indisponibilidades e demais ônus reais devem ser devidamente registrados para produzirem efeitos perante terceiros. O próprio Princípio da Concentração representa uma das mais importantes expressões da segurança jurídica estática: ao exigir que todos os fatos juridicamente relevantes relativos ao imóvel estejam reunidos na matrícula, o sistema busca preservar a integridade da situação patrimonial registrada e impedir que gravames ocultos possam comprometer a estabilidade das relações imobiliárias.

Em contrapartida, a segurança jurídica dinâmica volta-se à proteção da circulação econômica dos bens e da confiança legítima depositada pelos terceiros na aparência criada pelo sistema jurídico. No âmbito registral, concretiza-se principalmente na proteção do terceiro adquirente de boa-fé: quem compra um imóvel confiando nas informações constantes da matrícula deve ser protegido contra ônus ocultos, vícios não publicizados ou situações jurídicas não registradas adequadamente. A boa-fé objetiva desempenha papel central nessa perspectiva dinâmica da segurança jurídica: o ordenamento jurídico protege aquele que age legitimamente em confiança nas informações fornecidas pelo sistema registral.

Além das dimensões clássicas da segurança jurídica, as recentes transformações legislativas introduziram uma terceira variável relevante no debate: a eficiência econômica das operações de crédito rural. Loureiro (2020) observa que sistemas registrares excessivamente rígidos podem se transformar em obstáculos ao desenvolvimento econômico, sobretudo em mercados que exigem elevada velocidade de circulação de ativos e acesso constante ao crédito. Sob essa perspectiva, as alterações promovidas pelas Leis nº 13.986/2020 e nº 14.421/2022 buscavam justamente aumentar a eficiência dinâmica do

mercado de crédito rural, ao permitir registros em sistemas paralelos e flexibilizar a vinculação entre garantias agrícolas e matrícula imobiliária.

Contudo, o problema central reside no fato de que essa busca por eficiência econômica acabou produzindo efeitos colaterais significativos sobre a segurança jurídica do sistema registral. A fragmentação da publicidade patrimonial enfraqueceu tanto a segurança estática quanto a segurança dinâmica das relações imobiliárias rurais. Chaves e Rosenvald (2022) observam que sistemas jurídicos maduros conseguem administrar adequadamente a tensão entre segurança estática e segurança dinâmica por meio de mecanismos integrados de publicidade e regras claras de prioridade entre credores. O princípio *prior in tempore, potior in iure* somente funciona adequadamente quando todos os interessados possuem acesso amplo e centralizado às informações registrais pressuposto que o modelo brasileiro atual não satisfaz.

A insegurança relacionada à existência de passivos ocultos tende a produzir efeitos negativos sobre todo o mercado imobiliário rural: instituições financeiras passam a exigir garantias adicionais; investidores tornam-se mais cautelosos; compradores reduzem o valor oferecido pelos imóveis; e os custos de *due diligence* aumentam significativamente. Assim, aquilo que inicialmente foi concebido para reduzir custos operacionais pode acabar produzindo o efeito inverso: elevação dos custos de transação decorrente da necessidade de investigações patrimoniais mais complexas e da ampliação dos riscos jurídicos envolvidos nas operações rurais.

3.7 Conflito de Garantias e Problemas de Preferência

Um dos desdobramentos mais complexos e juridicamente sensíveis decorrentes do fenômeno do passivo oculto refere-se aos conflitos de garantias e às dificuldades relacionadas à definição da preferência entre credores. A fragmentação da publicidade registral promovida pelas Leis nº 13.986/2020 e nº 14.421/2022 não apenas compromete a transparência das informações patrimoniais, mas também cria um ambiente de incerteza quanto à ordem de prioridade dos direitos reais de garantia constituídos sobre o imóvel rural e sobre a produção agrícola.

O sistema jurídico brasileiro sempre estruturou as regras de preferência creditória com base na premissa de existência de um sistema registral centralizado, transparente e acessível. O Código Civil, em seu art. 1.422, estabelece que o credor hipotecário e o credor pignoratício têm preferência no pagamento a outros credores, observada a ordem de registro. A publicidade registral, portanto, funcionava não apenas como mecanismo de informação, mas também como instrumento de estabilização das relações econômicas e de prevenção de conflitos patrimoniais. Nesse modelo tradicional, a definição da prioridade entre credores seguia lógica relativamente simples: prevalece, em regra, o princípio *prior in tempore, potior in iure*, segundo o qual aquele que primeiro registra sua garantia possui preferência em relação aos registros posteriores.

Contudo, ao permitir que garantias agrícolas fossem registradas em diferentes sistemas Registro de Imóveis, Registro de Títulos e Documentos e entidades privadas registradoras, o ordenamento jurídico passou a admitir a coexistência de múltiplos ambientes de publicidade sem integração obrigatória e automática. Como consequência, tornou-se possível a existência simultânea de diversas garantias incidentes sobre um mesmo complexo patrimonial rural, cada qual registrada em sistema distinto e sem comunicação eficiente entre eles. Essa descentralização informacional dificulta enormemente a identificação da ordem de preferência entre os credores e aumenta os riscos de conflitos judiciais.

Rizzardo (2021, p. 57) adverte que a “ausência de regras claras de articulação entre garantias registradas em sistemas diversos cria verdadeiro vácuo normativo no ordenamento jurídico brasileiro.” Tal lacuna acaba sendo preenchida casuisticamente pelos tribunais, o que gera insegurança jurisprudencial e reduz a previsibilidade das decisões judiciais. Essa imprevisibilidade possui impactos econômicos significativos: instituições financeiras e investidores dependem de segurança quanto à efetividade e à prioridade de suas garantias para calcular riscos, definir taxas de juros e estruturar operações de financiamento. Quando a preferência entre credores se torna incerta, o custo do crédito tende a aumentar, afetando diretamente o financiamento da atividade agrícola efeito perverso que contraria os objetivos declarados das próprias reformas legislativas.

O problema torna-se ainda mais sensível nos processos de recuperação judicial e falência de produtores rurais. Pereira (2020) destaca que os processos concursais dependem da existência de um mapa patrimonial claro e confiável, capaz de demonstrar com precisão todas as garantias incidentes sobre os bens do devedor. A inexistência de sistema integrado de

informações compromete diretamente essa finalidade, dificultando a identificação da extensão dos gravames e da posição jurídica de cada credor, podendo levar à exclusão indevida de garantias regularmente constituídas, à duplicidade de pretensões sobre os mesmos ativos ou ao reconhecimento incorreto da ordem de preferência entre credores.

3.8 Direito Comparado: Experiências Internacionais de Integração Registral

A análise do direito comparado revela que o problema da fragmentação da publicidade registral em razão de garantias sobre bens agrícolas não é exclusividade brasileira. Diversos países que possuem agronegócio relevante enfrentaram ou enfrentam desafios análogos, e as soluções adotadas oferecem elementos valiosos para a reflexão sobre o caso brasileiro.

Nos Estados Unidos, por exemplo, o sistema de publicidade de garantias sobre bens móveis incluindo a produção agrícola é regido pelo Artigo 9 do Uniform Commercial Code (UCC), que estabelece um sistema unificado de registro de *security interests* em cada estado, consultável por meio de base de dados centralizada. A chave de pesquisa é o número identificador do devedor, que permite identificar todas as garantias constituídas por determinada pessoa, independentemente do tipo de bem. O sistema, embora não integrado com os registros imobiliários estaduais, é ao menos internamente consistente e de fácil consulta, garantindo que o interessado possa, a partir de um único repositório, identificar todos os ônus sobre bens móveis do devedor.

Na Austrália, o Personal Property Securities Act 2009 (PPSA) criou o Personal Property Securities Register (PPSR), uma base de dados nacional que centraliza o registro de todas as garantias sobre bens móveis incluindo produtos agrícolas, tornando-a acessível online. O produtor rural australiano que deseja verificar se determinado bem está gravado com garantia consulta uma única base de dados, obtendo a informação em poucos minutos. A integração com os registros de terra é parcial, mas a existência de um único sistema para garantias sobre bens móveis já representa avanço significativo em relação ao modelo brasileiro atual, que dispõe de múltiplos sistemas paralelos sem integração entre si.

De maneira análoga, na Nova Zelândia, o modelo é similar ao australiano, com um registro nacional de garantias sobre bens pessoais que centraliza as informações e é de fácil consulta pública. Loureiro (2020) observa que a experiência comparada demonstra que

eficiência e segurança não são valores necessariamente contrapostos: sistemas bem desenhados conseguem oferecer agilidade na constituição de garantias sem sacrificar a transparência e a completude informacional. O desafio brasileiro é criar mecanismos que integrem os múltiplos sistemas de registro hoje existentes, aproveitando as vantagens da tecnologia para reduzir os custos de acesso à informação.

Cumpra registrar, porém, que a simples transplantação de modelos estrangeiros não é solução adequada para o contexto brasileiro. O Brasil possui características próprias de dimensão continental, diversidade de sistemas cartorários estaduais e a assimetria de acesso à tecnologia entre regiões, características que demandam soluções adaptadas à realidade nacional. A experiência comparada serve como inspiração e referência, evidenciando que a criação de sistemas integrados de registro de garantias é tecnicamente viável e economicamente justificável, sem que implique o abandono da flexibilidade que as novas legislações do agronegócio buscam promover.

3.9 Due Diligence no Agronegócio: Novos Desafios e Insuficiências Atuais

A *due diligence* é o procedimento de investigação prévia realizado por compradores e credores antes de celebrar negócios jurídicos de maior valor. É o mecanismo por excelência de gestão do risco informacional no direito negocial. Em um sistema de publicidade centralizado, a *due diligence* imobiliária reduzia-se, em essência, à obtenção de certidões atualizadas da matrícula do imóvel e das certidões pessoais do alienante, tais como certidões de distribuidores judiciais, de débitos fiscais, previdenciários e trabalhistas. A simplicidade desse procedimento era, em si mesma, um valor: conferia ao mercado previsibilidade e permitia que agentes de menor porte – pequenos produtores, compradores individuais – realizassem investigações patrimoniais satisfatórias sem necessidade de assessoria jurídica especializada.

Com a fragmentação da publicidade promovida pelas Leis nº 13.986/2020 e nº 14.421/2022, a *due diligence* no agronegócio tornou-se significativamente mais complexa e onerosa. Para identificar todos os ônus que recaem sobre um imóvel rural e sua produção, o interessado precisa agora consultar: a matrícula no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição; o Registro de Títulos e Documentos da comarca; as entidades privadas credenciadas como registradoras pelo Banco Central – que, na ausência de cadastro público

centralizado, devem ser identificadas e consultadas individualmente; os sistemas de informação de bolsas de valores e mercado de balcão, onde CPRs podem ser negociadas; e eventualmente, cartórios de outras circunscrições, caso o produtor opere em múltiplas localidades.

Essa multiplicação dos pontos de consulta eleva substancialmente o custo da *due diligence*, tornando-a economicamente inviável para transações de menor valor. Além disso, exige conhecimento especializado sobre quais sistemas existem e como acessá-los, excluindo efetivamente da proteção jurídica os agentes sem assessoria técnica qualificada. Terceiro aspecto igualmente relevante: mesmo após a realização de todas as consultas possíveis, não há garantia de que a informação obtida seja completa, pois pode haver garantias constituídas mas ainda não registradas, ou registradas em sistemas que o interessado desconhecia. Torres (2020) observa que a *due diligence* incompleta não protege o terceiro adquirente se o sistema jurídico não lhe oferece meios de obter informação completa. A falha não é do comprador que não consultou o sistema alternativo: é do sistema que não oferece um ponto único e confiável de consulta.

O problema é especialmente grave para os pequenos e médios produtores rurais, que frequentemente compram e vendem imóveis sem o suporte de assessoria jurídica especializada. Para esses agentes, a proteção que o Princípio da Concentração oferecia a possibilidade de, mediante uma única certidão de baixo custo, conhecer a situação jurídica completa do imóvel tinha valor prático inestimável. Sua erosão impõe a esses atores custos desproporcionais, potencialmente excludentes do mercado imobiliário rural, comprometendo o acesso à terra e ao crédito por parte dos produtores de menor porte.

Coelho (2021) acrescenta que, do ponto de vista da análise econômica do direito, a fragmentação da publicidade gera externalidades negativas que o mercado não consegue internalizar adequadamente: os credores que constituem garantias extrarregistrais não arcam com o custo imposto sobre os demais agentes compradores e outros credores que precisam investigar mais sistemas, criando uma falha de mercado que justifica a intervenção normativa corretiva.

3.10 Mecanismos de Mitigação: Propostas para Compatibilizar Eficiência e Segurança

A constatação dos riscos gerados pelo passivo oculto não implica, necessariamente, a conclusão de que as inovações das Leis nº 13.986/2020 e nº 14.421/2022 foram equivocadas. A modernização das garantias agrícolas e a ampliação do acesso ao crédito rural são objetivos legítimos e relevantes para a política econômica nacional. O desafio é encontrar mecanismos que compatibilizem a agilidade das operações com a segurança jurídica dos terceiros, restaurando a integridade informacional do sistema sem sacrificar os ganhos de eficiência já obtidos. As propostas a seguir são sistematizadas em quatro categorias: medidas de integração sistêmica, medidas de publicidade complementar, medidas de responsabilidade e *disclosure* e medidas legislativas de reforma.

Nesse sentido, a primeira e mais urgente das propostas é a integração dos sistemas de registro mediante a criação de uma plataforma nacional integrada de consulta de ônus sobre imóveis rurais e suas produções. O Conselho Nacional de Justiça (CNJ), responsável pela supervisão dos serviços notariais e registrais, poderia determinar a criação de sistema que consolide em um único ponto de acesso todas as informações sobre ônus incidentes sobre imóveis rurais, independentemente do sistema em que foram registrados. A chave de busca dessa plataforma deveria ser dupla: o número da matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis e/ou o código do imóvel no Cadastro Ambiental Rural (CAR), que já é exigido para imóveis rurais e constitui identificador único de âmbito nacional. A viabilidade técnica de tal plataforma é inquestionável: o Brasil já dispõe de sistemas nacionais de informação integrados em outras áreas, como o Sistema de Protestos do CNJ e o SISBAJUD de penhoras online, que demonstram a capacidade institucional e tecnológica de integrar sistemas de diferentes serventias.

Como segunda frente de atuação, propõe-se a adoção de averbações cruzadas obrigatórias: toda vez que uma garantia sobre produção agrícola de um imóvel específico for registrada em sistema diverso da matrícula, deveria ser obrigatória a averbação de uma referência a esse registro na própria matrícula do imóvel ainda que sem os detalhes completos, ao menos com a indicação de que existe ônus sobre a produção e o apontamento do sistema onde a informação completa pode ser obtida. Esse mecanismo preserva o papel da matrícula como ponto de partida obrigatório da investigação, sem eliminar a flexibilidade dos registros extrarregistrais. A obrigação de promover a averbação cruzada deveria recair primariamente sobre a entidade que registra o ônus extrarregistral, sob pena de o registro não produzir efeitos *erga omnes*, o que criaria um incentivo adequado ao cumprimento.

Em terceiro lugar, a proposta abrange a ampliação das obrigações de *disclosure* nas operações de crédito rural: as instituições financeiras e as entidades credenciadas que formalizam garantias sobre produção agrícola deveriam ser obrigadas a consultar a matrícula do imóvel e os sistemas alternativos antes de constituir a garantia para identificar ônus preexistentes, e a notificar o Cartório de Registro de Imóveis competente da constituição do ônus, gerando um mecanismo automático de averbação. Essa responsabilidade, deslocada do devedor para a instituição financeira ou credenciada, eliminaria o risco de omissão deliberada ou negligente, pois as instituições financeiras têm capacidade técnica e recursos para realizar as consultas necessárias e promover as averbações devidas.

Loureiro (2020) sugere ainda a criação de um Cadastro Nacional de Garantias Rurais (CNGR), administrado pelo Banco Central do Brasil com supervisão do CNJ, de acesso público e gratuito, que permita a qualquer interessado consultar, por meio do número de matrícula do imóvel ou do código do CAR, todos os ônus constituídos sobre o bem e sua produção, independentemente do sistema em que foram registrados. O CNGR seria alimentado automaticamente por todos os sistemas de registro existentes por meio de interface eletrônica padronizada, tornando a informação disponível para consulta pública em tempo real. Esse modelo vai além das averbações cruzadas: não exige a intervenção de qualquer cartório ou entidade para a propagação da informação a integração seria automática, via sistema.

Por último, do ponto de vista legislativo, sugere-se a revisão do art. 54 da Lei nº 13.097/2015 para expressamente abranger a proteção do terceiro adquirente de boa-fé também contra ônus registrados em sistemas extrarregistrais, desde que não integrados à matrícula. Tal alteração exigiria, em contrapartida, a criação de mecanismos que permitissem ao credor extrarregistral proteger seu direito mediante a integração ao sistema de publicidade imobiliária circularidade virtuosa que incentivaria a adoção das averbações cruzadas. A implementação dessas medidas demandará esforço coordenado entre o Poder Legislativo, o Conselho Nacional de Justiça, o Banco Central do Brasil e os operadores do sistema registral, mas representa o caminho necessário para que o ordenamento jurídico brasileiro possa oferecer ao agronegócio o que todo sistema registral deve proporcionar: segurança, transparência e previsibilidade.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente artigo buscou analisar criticamente os impactos provocados pelas Leis nº 13.986/2020 e nº 14.421/2022 sobre o sistema registral brasileiro, especialmente no contexto do agronegócio e da constituição de garantias vinculadas à atividade rural. A questão central que orientou o estudo foi investigar de que maneira essas alterações legislativas afetam a segurança jurídica das relações negociais e quais os desafios enfrentados por terceiros adquirentes e credores diante da descentralização das informações registrais.

A investigação desenvolvida demonstrou que as referidas normas introduziram significativa flexibilização do Princípio da Concentração, tradicionalmente compreendido como um dos pilares da segurança jurídica imobiliária no ordenamento brasileiro. Ao admitir que determinadas garantias possam ser registradas fora da matrícula do imóvel, o legislador promoveu verdadeira transformação estrutural no modelo clássico de publicidade registral, alterando a lógica histórica de centralização das informações jurídicas na matrícula imobiliária aquela que Carvalho (2002) denominava "prontuário único e completo da vida jurídica do imóvel".

Embora as mudanças legislativas tenham sido concebidas com o objetivo de modernizar o crédito rural, ampliar o financiamento privado do agronegócio e reduzir entraves burocráticos, verificou-se que tais alterações também produziram efeitos colaterais relevantes, especialmente relacionados ao surgimento do chamado passivo oculto. Esse fenômeno corresponde à existência de ônus, gravames e garantias juridicamente válidos e plenamente eficazes, mas que permanecem invisíveis à consulta tradicional da matrícula imobiliária. Em consequência, terceiros adquirentes, investidores e instituições financeiras podem ser surpreendidos por restrições preexistentes das quais não possuíam conhecimento, mesmo após a realização das diligências registrais ordinariamente exigidas no mercado imobiliário.

A pesquisa confirmou a hipótese central que a orientou: a flexibilização do Princípio da Concentração não constitui mero ajuste técnico ou alteração pontual do sistema registral, mas verdadeira mudança estrutural no regime de publicidade imobiliária brasileiro. A criação de múltiplos ambientes de registro alguns públicos, outros privados sem integração eficiente entre si favorece o surgimento de "zonas cinzentas" informacionais, dificultando o acesso pleno e seguro às informações necessárias para a tomada de decisões negociais. Essa

conclusão é corroborada pela análise doutrinária de Dip e Dip (2018), para quem a estabilidade das expectativas econômicas depende da confiabilidade e completude das informações registrais.

A análise dos três casos hipotéticos examinou situações em que adquirentes e credores hipotecários, mesmo adotando cautelas ordinárias, poderiam sofrer prejuízos decorrentes da existência de garantias registradas em ambientes distintos da matrícula imobiliária. O adquirente de boa-fé que consulta a matrícula e não encontra menção à CPR registrada no Cartório de Títulos e Documentos; os três credores com garantias válidas sobre o mesmo patrimônio rural, cada qual registrada em sistema distinto e sem acesso às informações dos demais; e o pequeno produtor que desconhece a necessidade de consultar múltiplos sistemas antes de vender sua propriedade todos ilustram com precisão as repercussões práticas da fragmentação registral, capazes de impactar diretamente a circulação de riquezas e a estabilidade das relações econômicas no agronegócio.

A experiência do direito comparado especialmente dos sistemas australiano, neozelandês e norte-americano demonstrou que eficiência e segurança não são valores necessariamente contrapostos: sistemas bem estruturados conseguem oferecer agilidade na constituição de garantias sem sacrificar a transparência e a completude informacional. O desafio brasileiro é criar mecanismos que integrem os múltiplos sistemas de registro hoje existentes, aproveitando as vantagens da tecnologia para reduzir os custos de acesso à informação sem retroceder nas conquistas de modernização do crédito rural.

A coexistência de sistemas paralelos de publicidade evidencia a tensão entre a segurança jurídica estática e a segurança jurídica dinâmica. O estudo demonstrou que, ao priorizar a celeridade econômica e a desburocratização das operações financeiras rurais, o legislador acabou atribuindo menor relevância à proteção registral dos terceiros de boa-fé, comprometendo, paradoxalmente, a própria eficiência que as reformas pretendiam promover, pois o aumento da insegurança jurídica tende a elevar os custos de transação, ampliar a necessidade de auditorias privadas e intensificar litígios judiciais.

A pesquisa também reconhece que a modernização das garantias rurais e a ampliação do crédito privado representam objetivos legítimos e essenciais para o desenvolvimento do agronegócio brasileiro. Assim, não se propõe o retorno integral ao modelo anterior de concentração absoluta das informações na matrícula imobiliária, mas sim a construção de

mecanismos aptos a harmonizar eficiência econômica e segurança jurídica. Entre as possíveis soluções, destacam-se: a criação de um cadastro nacional unificado de garantias rurais, a obrigatoriedade de averbações cruzadas entre os registros, o fortalecimento dos mecanismos de interoperabilidade entre serventias e entidades registradoras privadas, e a ampliação das obrigações de *disclosure* das instituições financeiras responsáveis pelas operações de crédito agrícola. Medidas dessa natureza permitiriam preservar a agilidade das operações econômicas sem comprometer o acesso transparente às informações registrais, restaurando o equilíbrio entre os valores em tensão.

Além disso, mostra-se fundamental a atuação coordenada entre o Poder Legislativo, o Conselho Nacional de Justiça, o Banco Central do Brasil, as corregedorias estaduais e os operadores do sistema registral para a construção de um modelo mais seguro e eficiente de publicidade das garantias rurais. A integração tecnológica entre os diferentes sistemas de registro revela-se indispensável para evitar lacunas informacionais e fortalecer a confiança dos agentes econômicos nas operações que envolvem imóveis rurais.

Importa destacar, ainda, que o tema está longe de ser esgotado pela presente pesquisa. Em razão da relativa novidade das alterações legislativas analisadas, muitos de seus efeitos práticos ainda serão definidos pela evolução jurisprudencial e pela consolidação doutrinária futura. Pesquisas futuras poderão aprofundar a análise quantitativa dos impactos econômicos decorrentes da fragmentação registral, investigar com maior detalhe os modelos estrangeiros de integração de garantias mobiliárias e imobiliárias, bem como examinar soluções tecnológicas voltadas à interoperabilidade entre sistemas de publicidade patrimonial.

Por fim, conclui-se que o desafio contemporâneo do direito registral brasileiro não consiste em escolher entre a segurança jurídica e a eficiência econômica, mas sim em construir mecanismos capazes de compatibilizar ambos os valores de forma equilibrada. O fortalecimento do agronegócio brasileiro depende não apenas da ampliação do crédito rural, mas também da existência de um ambiente jurídico confiável, transparente e previsível. Somente mediante a harmonização entre modernização econômica e proteção registral será possível assegurar estabilidade às relações negociais e preservar a confiança que sustenta o sistema jurídico patrimonial brasileiro.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 31 dez. 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16015compilada.htm . Acesso em : 10 jan. 2026

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em : https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm . Acesso em 12 nov. 2025

BRASIL. Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015. Dispõe, entre outras matérias, sobre a concentração dos atos na matrícula do imóvel (art. 54). Diário Oficial da União, Brasília, DF, 20 jan. 2015. Disponível em : https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113097.htm . Acesso em 12 nov. 2025

BRASIL. Lei nº 13.986, de 7 de abril de 2020. Institui o Marco Legal do Agronegócio; altera as Leis nºs 4.829, de 5 de novembro de 1965, 8.427, de 27 de maio de 1992, 8.929, de 22 de agosto de 1994, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.076, de 30 de dezembro de 2004, 11.116, de 18 de maio de 2005, e 13.001, de 20 de junho de 2014; e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 8 abr. 2020. Disponível em : https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/113986.htm . Acesso em 20 nov. 2025

BRASIL. Lei nº 14.421, de 20 de julho de 2022. Altera a Lei nº 13.986, de 7 de abril de 2020, para dispor sobre o Sistema de Registro de Garantias do Agronegócio (SEGA) e sobre os Sistemas de Conta Corrente de Custódia e de Liquidação Financeira; e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 21 jul. 2022. Disponível em : https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/114421.htm . Acesso em 20 nov. 2025

CARVALHO, Afrânio de. Registro de Imóveis. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

CHAVES, Cristiano; ROSENVALD, Nelson. Direitos Reais. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022.

COELHO, Fábio Ulhoa. Curso de Direito Comercial. v. 2. 26. ed. São Paulo: Saraiva, 2021.

DIP, José Renato Nalini; DIP, Ricardo Henry Marques. Registros Públicos e Segurança Jurídica. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2018.

DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro: Parte Geral. 33. ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro. v. 1: Parte Geral. 19. ed. São Paulo: Saraiva, 2021.

LOUREIRO, Álvaro. Sistema Registral Brasileiro. São Paulo: Thomson Reuters, 2020.

MONTEIRO, Washington de Barros. Curso de Direito Civil: Parte Geral. 45. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil. 25. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

RIZZARDO, Arnaldo. Direito das Coisas. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil. 12. ed. São Paulo: Método, 2022.

TORRES, Marcos Ehrhardt Júnior. Direito Notarial e Registral. Salvador: JusPodivm, 2020.