

PEDRO PAVONI NETO ADVOCACIA

GUIA PRÁTICO · DIREITO IMOBILIÁRIO RURAL

CHECKLIST DA COMPRA DE IMÓVEL RURAL

Os documentos que você precisa reunir antes de assinar, o que verificar em cada um deles, e em qual órgão consultar — estado por estado.

NORTE PIONEIRO DO PARANÁ, DESDE 1985

Santo Antônio da Platina — PR · OAB/PR nº 14.329

pedropavoni.adv.br

ANTES DE COMEÇAR

A matrícula do imóvel é o ponto de partida da compra de uma fazenda, não a linha de chegada. Boa parte dos problemas que o comprador herda está justamente no que a matrícula não mostra: passivo ambiental, dívidas trabalhistas, sobreposição de área. Este checklist organiza a verificação em quatro frentes. Marque cada item conferido.

1

DOCUMENTOS DO IMÓVEL



Matrícula atualizada

Expedida há menos de 30 dias. Confira a cadeia dominial: quem vendeu para quem, ao longo do tempo.



Certidão de ônus reais

Revela hipotecas, penhoras, usufrutos, cédulas de crédito rural e servidões.



Certidão de ações reais e pessoais reipersecutórias

Mostra processos que podem afetar diretamente o imóvel.



CCIR — Certificado de Cadastro de Imóvel Rural

Emitido pelo INCRA. Obrigatório para a transferência.



ITR dos últimos 5 exercícios

Dívida de ITR é ônus real sobre o imóvel e pode ser cobrada do novo proprietário.



Situação do georreferenciamento (SIGEF/INCRA)

O Decreto 12.689/2025 prorrogou a obrigatoriedade da certificação para novembro de 2029, para imóveis de qualquer tamanho. Ainda assim, verificar evita disputa de limites e travas na transferência.

2

SITUAÇÃO AMBIENTAL



Recibo de inscrição no CAR e status da análise

Verifique se está validado ou pendente, e se os dados batem com a realidade da área.



Consulta ao órgão ambiental do estado e ao IBAMA

Autos de infração, embargos e termos de compromisso ativos sobre a área. A lista dos órgãos de cada estado está na página 5.



Situação da Reserva Legal

Averbada, compensada, ou com passivo anterior a julho de 2008 inscrito no PRA?



Áreas de Preservação Permanente (APP)

Margens de rio, nascentes e topos de morro. Confira se há intervenção irregular.



Licenças, autorizações e outorgas

Supressão de vegetação, outorga de uso da água, licenciamento da atividade.



Sobreposição com áreas protegidas ou terras de terceiros

Unidades de conservação, terras indígenas, ou a área do vizinho.

A parte mais esquecida da verificação. O passivo do vendedor pode alcançar o imóvel por meio de penhoras e execuções, mesmo depois da venda.

☐ **Certidões negativas de débitos**

Federais, estaduais e municipais.

☐ **CNDT — Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas**

Essencial em propriedades com histórico de empregados rurais.

☐ **Certidões de ações cíveis e execuções fiscais**

Em nome do vendedor, preferencialmente dos últimos 10 anos.

☐ **Certidão negativa de protestos**

☐ **Certidão de casamento do vendedor**

O regime de bens define se o cônjuge precisa assinar a venda.

☐ **Documentos societários, se o vendedor for pessoa jurídica**

Contrato social com alterações e comprovação de quem pode assinar pela empresa.

☐ **Contratos de arrendamento ou parceria em vigor**

O arrendatário tem direito de preferência na compra, garantido por lei. Ignorar isso pode gerar ação para anular a venda.

☐ **Verificação da posse real da área**

Visite o imóvel. Confirme se quem ocupa é mesmo o vendedor, sem invasões ou terceiros.

☐ **Benfeitorias e o que está incluído na venda**

Casa, curral, silos, maquinário, cercas: descreva no contrato o que acompanha o imóvel.

☐ **Confrontações e limites conferidos em campo**

Compare o que está na matrícula com o que existe no terreno.

O QUE É IGUAL NO BRASIL INTEIRO – E O QUE MUDA

Boa parte da verificação é federal e vale para qualquer fazenda, em qualquer estado. Mas a consulta ambiental, a análise do CAR e a parte sanitária passam por órgãos estaduais, com nomes e sistemas diferentes em cada unidade da federação. Saber onde bater é metade do trabalho.

FEDERAL – IGUAL EM TODO O PAÍS

- **Matrícula e certidões** — Cartório de Registro de Imóveis da comarca do imóvel.
- **CCIR e SNCR** — INCRA.
- **Georreferenciamento (SIGEF)** — INCRA.
- **ITR** — Receita Federal.
- **CAR** — inscrição no SICAR federal (car.gov.br).
- **Autos e embargos federais** — IBAMA.
- **Terra indígena e quilombola** — FUNAI e INCRA.
- **CNDT** — Justiça do Trabalho.
- **Faixa de fronteira (150 km)** — anuência do Conselho de Defesa Nacional.
- **Comprador estrangeiro** — limites da Lei 5.709/1971, com controle do INCRA.

ESTADUAL E MUNICIPAL – VARIA

- **Órgão ambiental** — autos de infração, embargos, licenças e outorga de água.
- **Análise e validação do CAR** — em vários estados corre em módulo próprio.
- **PRA** — Programa de Regularização Ambiental, com regra e prazo estaduais.
- **Defesa agropecuária** — cadastro de rebanho, GTA e vazio sanitário.
- **Instituto de terras** — para saber se a área é terra devoluta do estado.
- **CND estadual** — Secretaria da Fazenda do estado do vendedor.
- **ITBI** — alíquota e forma de recolhimento definidas pelo município.
- **Emolumentos de cartório** — tabela fixada por lei estadual.

Regra prática: consulte o órgão ambiental do estado *onde o imóvel está* — não onde o vendedor mora. E, se a propriedade fica na divisa entre dois estados ou entre dois municípios, confira as duas matrículas e os dois cadastros.

Terras devolutas. Alguns estados mantêm instituto próprio de terras, onde se verifica se a área é pública estadual — caso do ITESP em São Paulo, do INTERMAT em Mato Grosso, do ITERPA no Pará e do ITERTINS no Tocantins. No Paraná, essa função ficou com o IAT, que incorporou o antigo ITCG. Estrutura de órgão muda com reforma administrativa: confirme o nome atual antes de protocolar.



QUEM PREPAROU ESTE MATERIAL

Pedro Pavoni Neto Advocacia atua no Norte Pioneiro do Paraná desde 1985, em direito agrário, imobiliário rural, ambiental, empresarial e sucessório, a partir de Santo Antônio da Platina.

Este checklist reúne o roteiro de verificação documental que o escritório aplica na análise de compra e venda de imóveis rurais.

ONDE CONSULTAR EM CADA ESTADO

Órgão ambiental estadual (autos de infração, embargos, licenças) e órgão de defesa agropecuária (cadastro de rebanho, GTA) de cada unidade da federação.

UF	ÓRGÃO AMBIENTAL ESTADUAL	DEFESA AGROPECUÁRIA
AC	IMAC	IDAF/AC
AL	IMA/AL	ADEAL
AP	SEMA/AP	DIAGRO
AM	IPAAM	ADAF
BA	INEMA CAR estadual pelo CEFIR	ADAB
CE	SEMACE	ADAGRI
DF	IBRAM	SEAGRI-DF
ES	IEMA/ES licenciamento rural pelo IDAF	IDAF/ES
GO	SEMAD/GO CAR estadual pelo SIGCAR-GO	AGRODEFESA
MA	SEMA/MA	AGED
MT	SEMA/MT CAR estadual pelo SIMCAR	INDEA
MS	IMASUL CAR estadual pelo SICAR-MS	IAGRO
MG	SEMAD/MG — com FEAM e IEF	IMA/MG
PA	SEMAS/PA	ADEPARÁ
PB	SUDEMA	SEDAP/PB
PR	IAT Instituto Água e Terra — responde também por terras e cartografia	ADAPAR
PE	CPRH	ADAGRO
PI	SEMARH/PI	ADAPI
RJ	INEA	SEAPPA
RN	IDEMA	IDIARN
RS	FEPAM	SEAPDR
RO	SEDAM	IDARON
RR	FEMARH	ADERR
SC	IMA/SC	CIDASC
SP	CETESB vinculada à SEMIL; CAR estadual pelo SIGAM	CDA
SE	ADEMA	EMDAGRO
TO	NATURATINS CAR estadual pelo SIGCAR	ADAPEC

ATENÇÃO - O PONTO QUE MAIS CUSTA CARO

As obrigações ambientais têm natureza *propter rem*: acompanham o imóvel, não quem causou o dano. É o que diz a **Súmula 623 do STJ**.

Na prática: se o dono anterior desmatou irregularmente, a obrigação de recuperar pode recair sobre você depois da compra.

SINAIS DE ALERTA

Situações que pedem uma análise mais profunda antes de qualquer pagamento.

- ◆ Pressa incomum do vendedor para fechar negócio ou receber sinal.
- ◆ Preço bem abaixo do praticado na região, sem justificativa clara.
- ◆ Recusa ou demora em apresentar certidões.
- ◆ Divergência entre a área da matrícula e a área medida em campo.
- ◆ Imóvel ocupado por terceiros, arrendatários não declarados ou posseiros.
- ◆ CAR pendente de análise, com informações inconsistentes, ou inexistente.
- ◆ Proposta de fechar apenas com contrato de gaveta, sem escritura.

DEPOIS DE ASSINAR: O REGISTRO

Um ponto que confunde muita gente: a escritura pública de compra e venda, por si só, não transfere a propriedade. A transferência se completa com o **registro do título na matrícula**, no Cartório de Registro de Imóveis (Código Civil, art. 1.245).

☐ **Escritura pública lavrada em cartório**

☐ **ITBI recolhido**

O imposto de transmissão, devido ao município.

☐ **Registro do título na matrícula do imóvel**

Faça o quanto antes. Entre a escritura e o registro, o imóvel ainda está em nome do vendedor, e uma penhora averbada nesse intervalo pode ter preferência sobre você.

☐ **Atualização do CCIR e do CAR para o novo proprietário**

☐ **Comunicação da mudança de titularidade à Receita Federal (ITR)**

A Lei 13.097/2015 criou o princípio da concentração dos atos na matrícula, o que protege o comprador de boa-fé em relação a ônus não registrados. Mas há exceções relevantes — as obrigações ambientais *propter rem*, por exemplo, acompanham a terra de qualquer forma. Por isso a verificação prévia não pode ser dispensada.

EM UMA FRASE

O que custa fazer antes é sempre menos do que custa resolver depois. Uma verificação prévia custa uma fração do valor da fazenda. Um passivo descoberto tarde pode custar anos — e, às vezes, mais do que a própria terra valia.

DÚVIDAS SOBRE O TEMA? PROCURE UM ADVOGADO.

Este checklist tem finalidade informativa e não substitui a análise de um caso concreto. Cada propriedade tem particularidades próprias — de documentação, de histórico e de situação ambiental — que merecem exame individual antes da compra.



FALE COM O ESCRITÓRIO

(43) 99982-2413

WhatsApp · Santo Antônio da Platina — PR · pedropavoni.adv.br

PEDRO PAVONI NETO ADVOCACIA

Advocacia no Norte Pioneiro do Paraná desde 1985

R. Munhoz da Rocha, 571 — 1º andar · Santo Antônio da Platina — PR · CEP 86430-000

Publicidade meramente informativa — OAB/PR nº 14.329