

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 do passivo que o comprador herda não aparece nela: dívida do vendedor, dívida de quem vendeu antes dele, restrição administrativa, obrigação ambiental. Este checklist organiza a verificação em sete frentes.

SE O TEMPO FOR CURTO, COMECE POR ESTES SEIS

São os que mais frequentemente geram passivo invisível na matrícula.

1. **Certidão de inteiro teor e vintenária** da matrícula
2. **Certidões dos proprietários anteriores**, não só do vendedor atual
3. **CNIB** — Central Nacional de Indisponibilidade de Bens
4. **Cadastro de Empregadores** do Ministério do Trabalho, a chamada lista suja
5. **CND do ITR do imóvel**, distinta da certidão pessoal do vendedor
6. **Cadastro Mineiro da ANM** — direitos minerários sobre a área

1

DOCUMENTOS DO IMÓVEL



Certidão de inteiro teor e vintenária da matrícula

Não basta a matrícula simples. A vintenária traz a cadeia dominial completa dos últimos vinte anos, inclusive as transcrições anteriores à abertura da matrícula. É onde aparecem os vícios de origem.



Certidão de ônus reais

Hipotecas, penhoras, usufrutos, cédulas de crédito rural e servidões registradas.



Certidão de ações reais e pessoais reipersecutórias

Processos que podem atingir diretamente o imóvel.



CCIR — Certificado de Cadastro de Imóvel Rural

Emitido pelo INCRA. Obrigatório para a transferência.



ITR dos últimos 5 exercícios



CND do ITR do imóvel, emitida pela Receita Federal

Diferente da certidão pessoal do vendedor. É a que deve constar da escritura para afastar a sub-rogação do art. 130 do CTN, que transfere ao comprador o tributo sobre o imóvel.



Situação do georreferenciamento (SIGEF/INCRA)

O Decreto 12.689/2025 prorrogou a certificação obrigatória para novembro de 2029, para imóveis de qualquer tamanho. Verificar evita disputa de limites e travas na transferência.



Certidão de uso do solo e enquadramento no Plano Diretor

Confirma se o imóvel segue rural ou foi incluído em perímetro urbano, o que muda tributo, registro e regime jurídico.

A verificação mais esquecida, e a que mais derruba negócio depois de fechado. O problema pode estar duas ou três vendas atrás.

☐ **Certidões dos proprietários anteriores**

As mesmas exigidas do vendedor, aplicadas aos titulares dos últimos anos. Dívida de quem vendeu antes pode anular a sua compra por fraude à execução (CPC, art. 792).

☐ **CNIB — Central Nacional de Indisponibilidade de Bens**

Consulta em nome do vendedor e dos antecessores. Ordens de indisponibilidade nem sempre chegam à matrícula.

☐ **Ações de usucapião e possessórias sobre o imóvel**

Distribuidor da comarca onde fica o imóvel. Revela quem mais reivindica aquela terra.

☐ **Recibo de inscrição no CAR e status da análise**

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 sobre a área. A lista dos órgãos de cada estado está adiante.

☐ **Certidão negativa de débitos ambientais, em nome do vendedor**

No IBAMA e no órgão ambiental estadual. Diferente da consulta de embargos, que recai sobre a área.

☐ **TAC firmado com o Ministério Público sobre a área**

Consulta à Promotoria da comarca. Termo de Ajustamento de Conduta vincula o imóvel e costuma não constar de lugar nenhum.

☐ **Situação da Reserva Legal**

Percentual, localização declarada no CAR, e se há passivo em recomposição ou compensação.

☐ **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 e quilombolas, ou a área do vizinho.

☐ **Distribuidores da Justiça Estadual**

Cível, família e sucessões, falência e recuperação judicial, e executivos fiscais. Nas comarcas do domicílio do vendedor e do imóvel.

☐ **Distribuidores da Justiça Federal**

Cível e criminal. Ações de improbidade e lavagem geram indisponibilidade de bens.

☐ **Ações trabalhistas em curso, no distribuidor da Justiça do Trabalho**

A CNDT mostra só o que já virou dívida. O distribuidor mostra o que está em julgamento.

☐ **CNDT — Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas**☐ **Cadastro de Empregadores do Ministério do Trabalho**

A chamada lista suja, de trabalho em condição análoga à escravidão. Além do risco jurídico, inviabiliza crédito e contratos com tradings.

☐ **CEIS e CNEP, no Portal da Transparência**

Sanções administrativas que podem gerar indisponibilidade e restrições ao vendedor.

☐ **Certidões negativas de débitos federais, estaduais e municipais**☐ **Certidão negativa de protestos**☐ **Certidão de interdição, tutela e curatela**

Registro Civil e distribuidor. Vendedor incapaz sem representação regular compromete o negócio inteiro.

☐ **Certidão de casamento atualizada e pacto antenupcial**

Expedida há menos de 90 dias. Se houver pacto, confirme o registro no Registro de Imóveis do primeiro domicílio conjugal.

☐ **Declaração de estado civil e de inexistência de união estável**

Ou a anuência do companheiro. União estável não registrada é causa frequente de anulação.

☐ **Alvará judicial, quando o vendedor for espólio, menor ou incapaz**

- ☐ **Certidão simplificada da Junta Comercial e ato societário que autoriza a venda**
Ata ou deliberação, quando o contrato social exigir. Sem isso, quem assinou pode não ter poder para vender.
- ☐ **Certidão de falência e recuperação judicial**
- ☐ **CND previdenciária (RFB/PGFN) e Certificado de Regularidade do FGTS**
- ☐ **Certidão da Junta Comercial sobre outros estabelecimentos e grupo econômico**
Sucessão trabalhista e tributária alcança o grupo, não só a empresa que assina a escritura.

Limitações reais ao uso da terra que raramente constam do registro e quase nunca são mencionadas pelo vendedor.

- ☐ **Cadastro Mineiro da ANM**
Direitos minerários incidentes sobre a área. O subsolo é da União, e uma autorização de pesquisa já existente limita o uso da superfície.
- ☐ **Servidões administrativas não registradas**
Linhas de transmissão, dutos, rodovias e ferrovias. Consulta às concessionárias e aos órgãos de infraestrutura.
- ☐ **Consulta à SPU — Secretaria de Patrimônio da União**
Terrenos de marinha e terras da União, quando o imóvel margeia mar, rio federal ou lago.
- ☐ **Consulta ao INCRA sobre desapropriação por interesse social**
Processo instaurado ou vistoria de produtividade em andamento sobre o imóvel.

- ☐ **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

O QUE PODE REALMENTE PREJUDICAR, E CUSTAR 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