Sahium
Advocacia & Negócios

MATERIAL · GRATUITO

Tem o recibo do CAR? Confira a reserva legal e a APP: a cartilha do imóvel rural em Goiás

Ter o recibo do Cadastro Ambiental Rural (CAR) não é o mesmo que ter o imóvel regular. O CAR é uma declaração do próprio proprietário ou possuidor. O cadastramento "não será considerado título para fins de reconhecimento do direito de propriedade ou posse" (Lei 12.651/2012, o Código Florestal, art. 29, § 2.º). O que está declarado precisa bater com o terreno.

1. Os três conceitos

- Área de Preservação Permanente (APP) é "área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos [...]" (Lei 12.651/2012, art. 3.º, II). Fica, por exemplo, à beira de rio e nascente.
- Reserva legal é a parte do imóvel que mantém vegetação nativa: "Todo imóvel rural deve manter área com cobertura de vegetação nativa, a título de Reserva Legal [...]" (art. 12). Não se confunde com a APP.
- Área rural consolidada é "área de imóvel rural com ocupação antrópica preexistente a 22 de julho de 2008, com edificações, benfeitorias ou atividades agrossilvipastoris [...]" (art. 3.º, IV). Antrópica é a ocupação humana. Agrossilvipastoris são as atividades de lavoura, silvicultura (cultivo de florestas) e pecuária.
- Você sabe o que existia no imóvel em 22 de julho de 2008 e onde ficam a APP e a reserva legal? Essa data é a que define a área consolidada. Imagens de satélite com data podem ajudar. Não há garantia de que o órgão ambiental as aceite como prova da data.

2. O que o CAR prova e não prova

- O CAR "tem natureza declaratória e permanente". Informações total ou parcialmente falsas, enganosas ou omissas sujeitam o declarante a sanções penais e administrativas (Decreto 7.830/2012, art. 6.º, caput e § 1.º). O recibo não prova propriedade nem posse.
- Enquanto o órgão não se manifestar sobre pendências do cadastro, a inscrição vale "para todos os fins previstos em lei" (art. 7.º, § 2.º). O órgão notifica a pendência. Sem correção no prazo, a inscrição pode ser cancelada (art. 7.º, caput e § 1.º). O órgão pode vistoriar e pedir documentos a qualquer tempo (§§ 3.º e 4.º).
- Em Goiás, a Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (Semad) lançou em 11 de setembro de 2025 o Sigcar, o sistema estadual do CAR.
- Os dados do CAR batem com a matrícula (a ficha do imóvel no cartório), com o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, o Incra) e com o terreno? Qual comprovante o banco e o cartório aceitam?

3. Reserva legal em Goiás

- Em regra, o mínimo é de 20% da área do imóvel (Lei 12.651, art. 12, II; Lei estadual 18.104/2013, art. 25, II). A lei goiana prevê 35% para cerrado na Amazônia Legal acima do paralelo 13º (art. 25, I). Confira na matrícula e no CAR se o imóvel está nessa faixa.

Conteúdo informativo — Provimento 205/2021 da OAB. Não substitui análise do caso concreto.

- A inscrição da reserva legal no CAR "desobriga a averbação no Cartório de Registro de Imóveis" (Lei 12.651, art. 18, § 4.º). A dispensa vale só para a averbação, que é a anotação na matrícula. O Superior Tribunal de Justiça (STJ) chegou a resultados distintos. No REsp 1.691.644/MG (recurso especial), a lei nova não extinguiu a obrigação de averbar. No REsp 1.829.707/MG, por maioria, a inscrição efetiva tornou inexigível a averbação prevista em termo de ajustamento de conduta já firmado (acordo com órgão público para corrigir irregularidade).
- O órgão estadual aprova a localização da reserva legal depois do CAR (art. 14, § 1.º). Depois de protocolada a documentação (entregue ao órgão), não há sanção administrativa "em razão da não formalização da área de Reserva Legal" (§ 2.º). A regra vale só para esse motivo.
- Você sabe se a supressão (retirada) da vegetação foi antes ou depois de 22 de julho de 2008?

4. Reserva legal menor que a exigida e o PRA

> Atualização (23/10/2026): o Programa de Regularização Ambiental (PRA) e o crédito rural foram conferidos nas fontes oficiais. As regras mudam por lei, decreto e resolução. Confirme no órgão e no banco antes de agir.

- Quem detinha em 22 de julho de 2008 reserva legal menor que a do art. 12 "poderá regularizar sua situação, independentemente da adesão ao PRA" (art. 66). Os caminhos são a recomposição (replantio), a regeneração natural (deixar a mata voltar sozinha) ou a compensação (suprir a falta em outra área). A obrigação "tem natureza real e é transmitida ao sucessor" (§ 1.º), ou seja, acompanha o imóvel. Quem retirou a vegetação respeitando os percentuais que valiam na época pode ficar dispensado, se provar essa situação (art. 68, caput e § 1.º).
- O PRA regulariza o passivo de supressão anterior a 22 de julho de 2008 em reserva legal, APP e área de uso restrito (como as encostas com inclinação entre 25 e 45 graus, Lei 12.651, art. 11) (Decreto goiano 10.470/2024, art. 1.º, parágrafo único). Módulo fiscal é a medida de área fixada para cada município (Lei 4.504/1964, art. 50, § 2.º). Tem direito à adesão quem se inscreveu no CAR até 31 de dezembro de 2023, se o imóvel tem mais de 4 módulos fiscais. Também tem quem se inscreveu até 31 de dezembro de 2025, se o imóvel tem até 4 módulos fiscais ou é de agricultor familiar (Lei 12.651, art. 29, § 4.º; agricultor familiar, Lei 11.326/2006, art. 3.º). Quem for notificado pelo órgão tem um ano para requerer a adesão (art. 59, § 2.º). Os prazos de inscrição já passaram. Em outubro de 2026, nenhuma prorrogação foi localizada.
- O termo de compromisso do PRA é título executivo extrajudicial (art. 59, § 3.º), que se cobra direto na Justiça. Se o imóvel tem direito ao PRA, a assinatura suspende as sanções por infrações anteriores a 22 de julho de 2008 (art. 59, §§ 4.º e 5.º). Suspende também a punibilidade dos crimes dos arts. 38, 39 e 48 da Lei 9.605/1998, a lei dos crimes ambientais (art. 60). Isso vale enquanto o termo for cumprido.

5. APP: faixas e área consolidada

Nos cursos d'água naturais perenes (que correm o ano todo) e intermitentes (que secam em parte do ano), a faixa é medida "desde a borda da calha do leito regular" (art. 4.º, I). A tabela abaixo é a regra geral. Em área urbana consolidada, lei municipal pode definir faixas diferentes (art. 4.º, § 10). Incluir o imóvel no perímetro urbano não desobriga da reserva legal (art. 19).

Largura do curso d'água	Faixa mínima de APP
menos de 10 metros	30 metros
de 10 a 50 metros	50 metros
de 50 a 200 metros	100 metros
de 200 a 600 metros	200 metros
mais de 600 metros	500 metros

- Nascentes e olhos d'água (pontos onde a água aflora do solo) têm raio mínimo de 50 metros (art. 4.º, IV). O Supremo Tribunal Federal (STF) decidiu que as nascentes e os olhos d'água intermitentes também contam (Informativo 892).
- Em área consolidada, "é autorizada, exclusivamente, a continuidade das atividades agrossilvipastoris, de ecoturismo e de turismo rural [...]" (art. 61-A). A continuidade dessas atividades deve constar do CAR, com técnicas de conservação do solo e da água (§ 9.º). A faixa a recompor (replantar) depende da área do imóvel em 22 de julho de 2008 (§ 8.º):

Área do imóvel em 22/07/2008	Faixa a recompor ao longo de curso d'água
até 1 módulo fiscal	5 metros
mais de 1 e até 2 módulos fiscais	8 metros
mais de 2 e até 4 módulos fiscais	15 metros
mais de 4 módulos fiscais	de 20 a 100 metros, conforme o PRA

- Em nascente perene em área consolidada, a recomposição é de 15 metros de raio (§ 5.º). Você sabe a largura do curso d'água e a área do imóvel em 22 de julho de 2008?

6. Para que o CAR é cobrado

- Crédito rural: as instituições financeiras "só concederão crédito agrícola" a imóveis inscritos no CAR (art. 78-A). A Resolução 5.193/2024 do Conselho Monetário Nacional (CMN, o órgão que fixa as regras do crédito) proíbe o crédito rural para imóvel não inscrito ou com inscrição cancelada ou suspensa, com as exceções do Manual de Crédito Rural (as normas do CMN sobre esse crédito). A Resolução 5.303/2026 exigirá do banco, de janeiro de 2027 a janeiro de 2028, conforme o tamanho do imóvel, a consulta à lista do Ministério do Meio Ambiente sobre supressão de vegetação nativa depois de 31 de julho de 2019. Quem cumpre termo do PRA não pode ter o financiamento negado por descumprimento da lei florestal (art. 59, § 8.º). Veja o checklist do crédito rural.
- ITR (Imposto Territorial Rural): a APP e a reserva legal saem da área tributável, a que entra no cálculo do imposto (Lei 9.393/1996, art. 10, § 1.º, II, a). O produtor pode apresentar o CAR para apurar essa área (Lei 12.651, art. 29, § 5.º). O ato declaratório ambiental (ADA, uma declaração à parte, antes exigida) deixou de ser obrigatório (Lei 14.932/2024).
- Inventário (a partilha dos bens de quem morreu): em Goiás, a declaração do ITCD (imposto sobre herança e doação) de imóvel rural lista o CAR entre os documentos. Veja o checklist do inventário com imóvel rural.
- Usucapião (aquisição do imóvel pela posse prolongada): para registrar a sentença de imóvel rural sem matrícula, o STJ exigiu, como condição prévia, a reserva legal no CAR (REsp 1.356.207/SP, 2015). Veja o checklist da usucapião rural.
- Venda: as obrigações ambientais acompanham o imóvel (propter rem). Podem ser cobradas do proprietário ou possuidor atual e/ou dos anteriores (Súmula 623/STJ, resumo da posição do tribunal). Fica isento o alienante (quem vendeu) cujo direito real, como a propriedade, cessou antes do dano, se não concorreu para ele (Tema 1.204/STJ, tese fixada para casos iguais).
- Licença: a Lei 15.190/2025 dispensa certas atividades rurais de licenciamento se as propriedades forem "regulares ou em regularização" (art. 9.º, § 1.º). Ela não dispensa, quando exigível, a autorização para suprimir vegetação ou usar recursos hídricos (§ 3.º). A lei é contestada no STF, na ADI 7913 (ação direta de inconstitucionalidade, que questiona a lei no tribunal). Em outubro de 2026, a ação estava pendente de julgamento. Para auto de infração e embargo, veja o artigo sobre defesa ambiental.

Como ler o seu resultado

- Se os dados do CAR não batem com a matrícula ou com o terreno (seção 2), pode ser preciso retificar (corrigir) a declaração.
- Se a reserva legal é menor que a exigida (seções 3 e 4), a data da supressão da vegetação muda a solução.

BASE LEGAL

— BRASIL. Lei n.º 12.651, de 25 de maio de 2012 (Código Florestal). Arts. 3.º, 4.º, 12, 14, 18, 19, 29, 59, 60, 61-A, 66, 68 e 78-A. Disponível em: <planalto.gov.br>.

— BRASIL. Decreto n.º 7.830, de 17 de outubro de 2012. Arts. 6.º e 7.º. Disponível em: <planalto.gov.br>.

— BRASIL. Lei n.º 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra). Art. 50, § 2.º. Disponível em: <planalto.gov.br>.

— BRASIL. Lei n.º 9.393, de 19 de dezembro de 1996. Art. 10. Disponível em: <planalto.gov.br>.

— BRASIL. Lei n.º 14.932, de 23 de julho de 2024 (acrescenta o § 5.º ao art. 29 da Lei n.º 12.651, de 2012, e revoga o § 1.º do art. 17-O da Lei n.º 6.938, de 1981). Disponível em: <planalto.gov.br>.

— BRASIL. Lei n.º 9.605, de 12 de fevereiro de 1998. Arts. 38, 39 e 48. Disponível em: <planalto.gov.br>.

— BRASIL. Lei n.º 11.326, de 24 de julho de 2006. Art. 3.º. Disponível em: <planalto.gov.br>.

— BRASIL. Lei n.º 15.190, de 8 de agosto de 2025 (Lei Geral do Licenciamento Ambiental). Art. 9.º. Disponível em: <planalto.gov.br>.

— GOIÁS. Lei n.º 18.104, de 18 de julho de 2013 (proteção da vegetação nativa e Política Florestal do Estado de Goiás). Art. 25. Disponível em: <legisla.casacivil.go.gov.br>.

— GOIÁS. Decreto n.º 10.470, de 20 de maio de 2024 (Programa de Regularização Ambiental). Art. 1.º. Disponível em: <legisla.casacivil.go.gov.br>.

— GOIÁS. Secretaria de Estado da Economia. Instrução Normativa n.º 1.564/2023-GSE, de 25 de junho de 2023, Anexo II, item 2.4 (atualizada pela Instrução Normativa n.º 1.604/2025-GSE). Disponível em: <appasp.economia.go.gov.br>.

— GOIÁS. Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável. Semad deixa sistema nacional do CAR e lança plataforma própria, mais funcional. Notícia atualizada em 15 de setembro de 2025. Disponível em: <goias.gov.br/meioambiente>.

— CONSELHO MONETÁRIO NACIONAL. Resolução n.º 5.193, de 19 de dezembro de 2024. Disponível em: <bcb.gov.br>.

— CONSELHO MONETÁRIO NACIONAL. Resolução n.º 5.303, de 12 de maio de 2026. Disponível em: <bcb.gov.br>.

— BRASIL. Supremo Tribunal Federal. ADC 42 (julgada em conjunto com as ADIs 4.901, 4.902, 4.903 e 4.937). Plenário. Relator: Min. Luiz Fux. Julgamento em 28 de fevereiro de 2018 (Informativo n.º 892). Disponível em: <portal.stf.jus.br>.

— BRASIL. Supremo Tribunal Federal. ADI 7913. Relator: Min. Alexandre de Moraes. Pendente de julgamento (último andamento consultado: 7 de outubro de 2026). Disponível em: <portal.stf.jus.br>.

— BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Súmula n.º 623. Primeira Seção. Julgada em 12 de dezembro de 2018. DJe de 17 de dezembro de 2018. Disponível em: <stj.jus.br>.

— BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Tema Repetitivo n.º 1.204 (REsp 1.953.359/SP, Relatora: Min. Assusete Magalhães, e REsp 1.962.089/MS, Relator: Min. Teodoro Silva Santos). Primeira Seção. Julgados em 13 de setembro de 2023. Disponível em: <processo.stj.jus.br>.

— BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp 1.829.707/MG. Segunda Turma. Relator originário: Min. Francisco Falcão. Relator para o acórdão: Min. Afrânio Vilela. Julgado em 5 de novembro de 2024. DJEN de 9 de setembro de 2025 (Informativo de Jurisprudência n.º 875). Disponível em: <processo.stj.jus.br>.

— BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp 1.691.644/MG. Segunda Turma. Relator: Min. Herman Benjamin. Julgado em 14 de agosto de 2018. DJe de 9 de setembro de 2020 (citado no Informativo de Jurisprudência n.º 875). Disponível em: <processo.stj.jus.br>.

— BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp 1.356.207/SP. Terceira Turma. Relator: Min. Paulo de Tarso Sanseverino. Julgado em 28 de abril de 2015. DJe de 7 de maio de 2015 (Informativo de Jurisprudência n.º 561). Disponível em: <processo.stj.jus.br>.