Sahium
Advocacia & Negócios

CHECKLIST · GRATUITO

Inventário com fazenda, sítio ou chácara: quais documentos da terra podem travar a partilha?

No inventário com imóvel rural, a lei proíbe homologar a partilha (confirmar a divisão dos bens) sem duas provas. A primeira é o CCIR, o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra). A segunda é a quitação do ITR, o imposto federal sobre a propriedade rural, dos últimos cinco exercícios (anos de referência do imposto), conforme a Lei 4.947/1966, art. 22, §§ 2.º e 3.º. Outro prazo corre ao lado. A declaração do ITCD, o imposto estadual sobre herança e doação, é devida em até 60 dias da morte (situação em outubro de 2026).

Se o imóvel não tem matrícula, veja também o checklist da usucapião rural.

1. Matrícula e descrição da área

- ☐ Há matrícula (a ficha do imóvel no cartório) em nome de quem faleceu, com certidão atualizada de propriedade e ônus (dívidas e restrições sobre o imóvel, como hipoteca e penhora)? A escritura pública, feita no tabelionato, exige a matrícula (Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial de Goiás, o Código de Normas de Goiás, art. 399, V). A declaração do ITCD, por sua vez, pede documento dos últimos 180 dias (Instrução Normativa 1.564/2023-GSE, Anexo II, item 2.2).
- ☐ A área está descrita por georreferenciamento, isto é, pelas coordenadas dos limites do terreno? Isso importa se a partilha desmembra (separa em partes) a fazenda. Ao abrir matrícula rural, o Código Nacional de Normas, do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), pede a descrição do perímetro com coordenadas. Nos casos do art. 176, §§ 3.º a 5.º, da Lei 6.015 (Lei de Registros Públicos), pede também a certificação do Incra (Provimento CNJ 149, art. 440-AQ, III).

> Atualização (23/10/2026): na transferência de imóvel rural, identificar a área é obrigatório para o registro "nos prazos fixados por ato do Poder Executivo" (Lei 6.015, art. 176, §§ 3.º a 5.º). O Decreto 12.689/2025 fixou 21 de outubro de 2029. Mas o decreto é contestado na Justiça, e uma decisão provisória de 2026, que ainda pode mudar, restringiu seus efeitos conforme a área do imóvel. Para parte dos imóveis, a exigência pode já estar valendo. Só o cartório do imóvel informa o que ele exige hoje.

2. Incra e Receita

- ☐ O CCIR do último exercício está emitido? A escritura o exige (Resolução CNJ 35/2007, art. 22, h; Código de Normas de Goiás, art. 399, VIII). O Incra o emite (Provimento CNJ 149, art. 440-AQ, IV, b, 1). Confira no site do Incra o exercício e o prazo.
- ☐ O ITR dos cinco últimos exercícios está quitado e comprovado? Há ressalva para os casos do art. 20 da Lei 9.393/1996 (Lei 4.947, art. 22, § 3.º). O registro também exige a prova (Lei 9.393, art. 21). E o ITR em atraso de quem faleceu recai sobre o sucessor (quem recebe a herança) até o limite do quinhão, a parte de cada herdeiro (Código Tributário Nacional, art. 131, II).
- ☐ O cadastro do imóvel no Incra será atualizado para o nome dos herdeiros (Lei 5.868/1972, art. 2.º, § 3.º)? Confirme o prazo no Incra.

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

3. Ambiental

- ☐ Há recibo de inscrição no CAR (Cadastro Ambiental Rural)? A declaração do ITCD o pede (Instrução Normativa 1.564/2023-GSE, Anexo II, item 2.4). Pela lei, o cadastro não serve como título de propriedade nem de posse (Lei 12.651/2012, art. 29, § 2.º).

4. A partilha da terra

- ☐ Qual é o módulo rural (a área da propriedade familiar, fixada por região e tipo de exploração)? E qual é a fração mínima de parcelamento (a menor área em que a lei permite dividir o imóvel)? Nenhum imóvel rural pode ser desmembrado ou dividido em área inferior ao módulo calculado para o imóvel ou à fração mínima, prevalecendo a menor. O ato que viola a regra é nulo, sem validade (Lei 5.868/1972, art. 8.º, caput e § 3.º). A regra alcança as partilhas (Lei 4.504/1964, art. 65, § 1.º). Os índices de cada município constam da Instrução Especial Incra 05/2022, Anexo IV. A mesma lei prevê exceções (art. 8.º, § 4.º), como a do agricultor familiar, definido pela Lei 11.326/2006.
- ☐ A terra não admite divisão cômoda (sem perder valor ou utilidade) nem cabe no quinhão de um só herdeiro? Nesse caso, ela é vendida judicialmente, salvo acordo para adjudicá-la a todos. Mas um ou mais herdeiros podem pedir a adjudicação (ficar com o bem), repondo aos outros, em dinheiro, a diferença, após avaliação atualizada. Havendo mais de um pedido, há licitação, disputa entre os interessados (Código Civil, art. 2.019). O excedente de quinhão é o valor atribuído ao herdeiro acima da parte a que ele tem direito. Ele é fato gerador do ITCD de Goiás, o fato que faz nascer o imposto (Código Tributário Estadual, CTE, art. 72, § 2.º, II, e § 6.º). Para o registro, o excedente é medido pela avaliação do Fisco estadual e não pelo valor dado pelos interessados (Código de Normas de Goiás, art. 811, § 3.º).

5. ITCD de Goiás

- ☐ A declaração será entregue em até 60 dias da morte (Regulamento do CTE, art. 387, § 2.º, I)? Se o atraso na entrega passar de 60 dias, a multa é de 10% do imposto. Se passar de 120, é de 20% (CTE, art. 89, I e I-A). O prazo da declaração é distinto do prazo de dois meses para abrir o inventário (Código de Processo Civil, CPC, art. 611).
- ☐ A base de cálculo, o valor sobre o qual o imposto é calculado, é o valor de mercado na data da declaração. No imóvel rural, ela não pode ser inferior ao valor total declarado no ITR (CTE, art. 77, caput e § 6.º, II). As dívidas do espólio (o conjunto dos bens e das dívidas de quem morreu) até a abertura da sucessão, que é o momento da morte, são deduzidas (§ 7.º). As alíquotas, os percentuais do imposto, são progressivas, de 2% a 8%, por faixa de valor (art. 78).
- ☐ Para o imóvel rural, a instrução normativa pede ainda a declaração do ITR mais recente, fatura de energia, arquivo KML (mapa digital) das divisas e foto georreferenciada das benfeitorias, as obras e melhorias feitas na terra (Anexo II, item 2).
- ☐ O monte a partilhar não tem dinheiro, título ou ação negociável em quantia suficiente para pagar o imposto? Nesse caso, o imposto pode ser dividido em até 48 parcelas mensais ou 8 semestrais, com valor mínimo fixado em regulamento (CTE, art. 84, § 3.º, II). Para registrar a escritura com o imposto parcelado, o Código de Normas de Goiás pede garantia real, isto é, um bem dado em garantia (art. 811, § 6.º).

> Atualização (23/10/2026): em 26/08/2026 o CNJ dispensou a prova de pagamento prévio do imposto para fazer a escritura de inventário (Resolução CNJ 35/2007, art. 15). O imposto continua devido, e o tabelião informa o Fisco se não houve recolhimento do imposto. Em Goiás, o Código de Normas, consolidado até o Provimento 202/2026, ainda manda recolher ou parcelar antes da escritura (art. 402). O registro, por sua vez, exige quitação, parcelamento com garantia real ou reconhecimento de não incidência, imunidade ou isenção, situações em que o imposto não é cobrado (art. 811). Confirme no tabelionato e no registro.

6. Na Justiça ou no cartório (via judicial ou extrajudicial)

- ☐ Há testamento ou herdeiro incapaz (como o menor de idade)? O CPC manda fazer o inventário na Justiça (art. 610). A Resolução CNJ 35/2007 admite a escritura em dois casos. Com herdeiro incapaz, a escritura é admitida se o quinhão dele for pago em parte ideal em cada bem (uma fração de cada bem) e houver parecer favorável do Ministério Público (art. 12-A). Com testamento, só nas condições do art. 12-B, entre elas autorização do juízo em sentença transitada em julgado, da qual não cabe mais recurso.
- ☐ Todos os herdeiros são capazes, concordam e têm advogado? O inventário pode ser feito por escritura pública (CPC, art. 610, §§ 1.º e 2.º), mesmo com dívidas do espólio (Resolução CNJ 35/2007, art. 27).

7. A fazenda em funcionamento durante o inventário

- ☐ Quem administra até o inventariante (a pessoa nomeada para conduzir o inventário) assumir o cargo, prestando compromisso? O administrador provisório representa o espólio. Ele traz ao acervo, o conjunto de bens do inventário, os frutos desde a abertura da sucessão, ou seja, o que a terra rende. Ele também responde por dolo, de propósito, ou por culpa, por descuido (CPC, arts. 613 e 614).
- ☐ Há arrendamento em vigor (a terra cedida a outra pessoa para explorar, mediante pagamento)? Partilhada a terra, qualquer herdeiro pode retomar a sua parte, nos termos do decreto. O decreto prevê notificação ao arrendatário (quem explora a terra) até seis meses antes do vencimento. O arrendatário tem direito à renovação quanto às partes dos herdeiros não interessados na retomada (Decreto 59.566/1966, arts. 22, § 2.º, e 23).
- ☐ Há dívida rural em nome de quem faleceu? Antes da partilha, o credor pode pedir ao juízo do inventário o pagamento das dívidas vencidas e exigíveis, isto é, que já podem ser cobradas (CPC, art. 642). Veja o checklist do crédito rural e do FCO. FCO é o Fundo Constitucional de Financiamento do Centro-Oeste.
- ☐ Um herdeiro já explora a terra? Quem está na posse traz ao acervo os frutos que recebeu, com reembolso das despesas necessárias e úteis (Código Civil, art. 2.020). No inventário judicial, o juiz pode, em decisão fundamentada, antecipar a um herdeiro o uso e a fruição (o direito de aproveitar os frutos) de um bem. Esse bem integrará a cota dele ao fim, com os ônus e bônus (custos e vantagens) desde o deferimento (CPC, art. 647, parágrafo único).

Como ler o seu resultado

- ☐ Sem matrícula, CCIR ou prova do ITR (seções 1 e 2): a partilha pode travar.
- ☐ Dúvida na seção 4: confira a fração mínima no Anexo IV da Instrução Especial Incra 05/2022 e pergunte ao cartório o que ele exige.
- ☐ Prazo de 60 dias da seção 5 vencido ou perto de vencer: procure um advogado.
- ☐ Testamento, incapaz ou desacordo (seção 6): o inventário pode ter de ser feito na Justiça.
- ☐ Arrendamento, dívida rural ou herdeiro na terra (seção 7): reúna os contratos e peça orientação antes de vender ou entregar a terra.

Leia também: a sucessão da fazenda: partilha, fração mínima, doação e holding e usucapião de imóvel rural.

BASE LEGAL

— BRASIL. Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil). Arts. 610, 611, 613, 614, 642 e 647. Disponível em: <planalto.gov.br>.
— BRASIL. Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil). Arts. 2.019 e 2.020. Disponível em: <planalto.gov.br>.
— BRASIL. Lei n.º 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional). Art. 131. Disponível em: <planalto.gov.br>.
— BRASIL. Lei n.º 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra). Art. 65. Disponível em: <planalto.gov.br>.
— BRASIL. Lei n.º 4.947, de 6 de abril de 1966. Art. 22, §§ 2.º e 3.º. Disponível em: <planalto.gov.br>.
— BRASIL. Lei n.º 5.868, de 12 de dezembro de 1972. Arts. 2.º, § 3.º, e 8.º. Disponível em: <planalto.gov.br>.
— BRASIL. Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos). Art. 176, §§ 3.º a 5.º. Disponível em: <planalto.gov.br>.
— BRASIL. Lei n.º 9.393, de 19 de dezembro de 1996. Arts. 20 e 21. Disponível em: <planalto.gov.br>.

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

— BRASIL. Lei n.º 12.651, de 25 de maio de 2012. Art. 29, § 2.º. Disponível em: <planalto.gov.br>.

— BRASIL. Decreto n.º 59.566, de 14 de novembro de 1966. Arts. 22 e 23. Disponível em: <planalto.gov.br>.

— BRASIL. Decreto n.º 12.689, de 21 de outubro de 2025 (altera o Decreto n.º 4.449, de 30 de outubro de 2002; nova redação do art. 10). Disponível em: <planalto.gov.br>.

— BRASIL. Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. Instrução Especial n.º 5, de 29 de julho de 2022 (índices básicos cadastrais e módulo rural). Anexo IV. Disponível em: <in.gov.br>.

— CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Resolução n.º 35, de 24 de abril de 2007, com as alterações da Resolução n.º 695, de 26 de agosto de 2026. Arts. 12-A, 12-B, 15, 22 e 27. Disponível em: <atos.cnj.jus.br>.

— CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento n.º 149, de 30 de agosto de 2023 (Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial). Art. 440-AQ, III e IV, b, 1. Disponível em: <atos.cnj.jus.br>.

— GOIÁS. Tribunal de Justiça. Corregedoria-Geral da Justiça. Provimento n.º 46/2020 (Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial), versão consolidada até o Provimento n.º 202, de 14 de setembro de 2026. Arts. 399, 402 e 811. Disponível em: <tjdocs.tjgo.jus.br>.

— GOIÁS. Lei n.º 11.651, de 26 de dezembro de 1991 (Código Tributário Estadual), consolidada até a Lei n.º 24.391, de 29 de junho de 2026. Arts. 72, 77, 78, 84 e 89. Disponível em: <appasp.economia.go.gov.br>.

— GOIÁS. Decreto n.º 4.852, de 29 de dezembro de 1997 (Regulamento do Código Tributário Estadual). Art. 387, § 2.º. Disponível em: <appasp.economia.go.gov.br>.

— GOIÁS. Secretaria de Estado da Economia. Instrução Normativa n.º 1.564/2023-GSE, de 25 de junho de 2023, alterada pela Instrução Normativa n.º 1.604/2025-GSE. Anexo II, item 2. Disponível em: <appasp.economia.go.gov.br>.