

Checklist do Leilão de Imóvel Rural

Este checklist é complementar ao checklist geral de due diligence do arrematante e serve especificamente a quem avalia arrematar um imóvel rural em leilão. A camada rural tem exigências próprias — a mais atual delas passou a valer para todo o país há poucos meses — que, se ignoradas, podem impedir o próprio registro da arrematação ou expor o negócio a disputas que um imóvel urbano não enfrenta. O uso recomendado é percorrer os sete blocos abaixo antes de definir o valor do lance.

1. Georreferenciamento certificado no INCRA

Este é hoje o ponto mais importante e mais atual do checklist rural. Desde 20/11/2025, quando terminou o cronograma escalonado da lei, a certificação de georreferenciamento no INCRA passou a ser exigida para a transferência de qualquer imóvel rural — inclusive os de pequena área, até 25 hectares, que formavam a última faixa do cronograma.

- ☐ O imóvel possui certificação de georreferenciamento averbada na matrícula, nos padrões do INCRA?
- ☐ Foi confirmado que essa exigência hoje alcança qualquer imóvel rural, independentemente do tamanho da área?
- ☐ Na ausência de certificação, foi avaliado o risco de o registro da carta de arrematação não poder ser concluído por esse motivo?

2. CCIR e ITR

- ☐ O Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) está disponível e atualizado?
- ☐ Há prova de quitação do ITR dos últimos 5 exercícios?
- ☐ Foi verificado que os dois documentos são indispensáveis ao próprio ato de transferência do imóvel, e não meras formalidades acessórias?

3. CAR e reserva legal

- ☐ O imóvel está inscrito no Cadastro Ambiental Rural (CAR), obrigatório para todo imóvel rural?
- ☐ A área de reserva legal averbada corresponde ao percentual mínimo exigido — 20% fora da Amazônia Legal, ou, dentro dela, 80% em floresta, 35% em cerrado e 20% em campos gerais, conforme a região?
- ☐ A reserva legal está de fato preservada e averbada, e não apenas prevista no papel?

4. Arrendamento em vigor e preferência do arrendatário

- ☐ Existe contrato de arrendamento rural em vigor sobre o imóvel?
- ☐ O arrendatário foi, ou será, notificado para exercer a preferência na aquisição, dentro do prazo de 30 dias?
- ☐ Caso o arrendatário não seja notificado, está claro que ele pode requerer o imóvel depositando o preço em até 6 meses do registro da alienação — o que pode desfazer uma arrematação já consolidada?
- ☐ Havendo disputa sobre a preferência, foi considerado que o entendimento do STJ noticiado em 09/12/2025 passou a exigir do arrendatário a comprovação de perfil de "homem do campo" para exercê-la?

5. Restrição à aquisição por estrangeiro

☐

O arrematante — ou, no caso de pessoa jurídica, quem a controla — se enquadra em alguma das hipóteses de estrangeiro sujeitas a restrição: pessoa física estrangeira, pessoa jurídica estrangeira, ou pessoa jurídica brasileira controlada por capital estrangeiro?

- ☐ Sendo o caso, o limite de até 50 módulos para pessoa física estrangeira e as demais condições legais foram verificados?
- ☐ Está claro que a aquisição em desacordo com essas regras é nula de pleno direito? O STF confirmou por unanimidade, em 23/04/2026, a validade dessa restrição, inclusive quanto à equiparação de empresa brasileira de capital estrangeiro.

6. Risco de usucapião especial rural

- ☐ Há indícios de posse de terceiro sobre parte ou a totalidade do imóvel, ainda que informal?
- ☐ Essa posse, se existir, já dura 5 anos ininterruptos, em área de até 50 hectares, com moradia e produção pelo possuidor?
- ☐ Presentes esses requisitos, foi avaliado que o terceiro pode ter direito à usucapião especial rural — o que compromete a segurança da arrematação?

7. Risco de sobreposição de matrícula

- ☐ O georreferenciamento do imóvel foi conferido no sistema do INCRA (Sigef) para checar sobreposição com matrículas vizinhas?
- ☐ Havendo sobreposição não resolvida, foi avaliado o risco de litígio sobre os limites reais da área arrematada?

Como ler o resultado

Entre os sete blocos, o georreferenciamento certificado no INCRA merece prioridade: é a exigência mais recente e a que pode travar o próprio registro da arrematação, independentemente de qualquer outra questão estar resolvida. Em seguida, arrendamento e restrição a estrangeiro pedem atenção redobrada porque não são apenas obstáculos administrativos — um arrendatário preterido ou uma aquisição irregular por estrangeiro podem desfazer a arrematação depois de consolidada, o que nenhum dos demais itens deste checklist provoca sozinho. Os blocos restantes — CCIR e ITR, CAR e reserva legal, usucapião e sobreposição de matrícula — funcionam como filtro de risco: nem sempre impedem o negócio, mas dimensionam o que pode vir depois dele.

Base legal

- ☐ Lei 10.267/2001; Decreto 4.449/2002 (georreferenciamento certificado no INCRA)
- ☐ Lei 9.393/1996, arts. 20 a 22 (CCIR e ITR)
- ☐ Lei 12.651/2012, art. 12, I e II (reserva legal)
- ☐ Lei 12.651/2012, art. 29 (CAR)
- ☐ Lei 4.504/1964 (Estatuto da Terra), art. 92, §§3º e 4º; Decreto 59.566/1966, art. 45 (preferência do arrendatário)
- ☐ STJ, entendimento noticiado em 09/12/2025, sobre comprovação de perfil de "homem do campo" pelo arrendatário (número do processo não identificado em fonte oficial)
- ☐ Lei 5.709/1971, arts. 1º, §1º, 3º e 15 (restrição à aquisição por estrangeiro)
- ☐ STF, ADPF 342 e ACO 2.463, Rel. Min. Marco Aurélio, j. 23/04/2026
- ☐ Constituição Federal, art. 191 (usucapião especial rural)

Aviso legal

BASE LEGAL