Sahium
Advocacia & Negócios

CHECKLIST · GRATUITO

Sítio, chácara ou fazenda sem escritura? O que conferir na usucapião

No imóvel rural, o ponto mais delicado é o georreferenciamento (descrever a área por coordenadas geográficas). O prazo dessa exigência mudou por decreto em 2025 e é objeto de disputa judicial, ainda sem decisão definitiva. Só o cartório do imóvel informa o que pede hoje (situação em outubro de 2026).

Usucapião é a aquisição da propriedade pela posse prolongada. Para imóvel em leilão, veja o checklist do leilão rural.

1. Qual modalidade

- ☐ A usucapião especial rural (Código Civil, art. 1.239; Constituição, art. 191) pede cinco anos ininterruptos, sem oposição, em área de terra em zona rural de até cinquenta hectares. A terra deve ser tornada produtiva por trabalho próprio ou da família, com moradia nela. Quem é proprietário de outro imóvel, rural ou urbano, não se enquadra.
- ☐ A extraordinária (art. 1.238) não tem limite de área e dispensa título e boa-fé: quinze anos, ou dez com moradia habitual ou obras e serviços de caráter produtivo.
- ☐ A ordinária (art. 1.242) exige justo título (documento que, em tese, serviria para transferir a propriedade) e boa-fé, por dez anos.
- ☐ Chácara perto da cidade pode estar em zona urbana: o cartório pede certidão da natureza rural ou urbana do imóvel (Provimento 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça, o CNJ, art. 401, VIII).

2. Área menor que o módulo rural

Módulo rural é a área da propriedade familiar, fixada para cada região e tipo de exploração (Lei 4.504/1964, art. 4.º, II e III).

- ☐ Contra a usucapião de área pequena, invoca-se a regra que veda dividir o imóvel rural abaixo do módulo ou da fração mínima de parcelamento, a menor área em que a lei permite dividir o imóvel rural (Lei 4.504/1964, art. 65; Lei 5.868/1972, art. 8.º).
- ☐ Na especial rural, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) admitiu a aquisição de imóvel inferior ao módulo (recurso especial, REsp 1.040.296/ES, 4.ª Turma, 2015), por maioria.
- ☐ Para a extraordinária e a ordinária, a questão depende do caso: o Tema 985 do STJ trata do módulo fixado em lei municipal, não da fração mínima rural.

3. Georreferenciamento e certificação

Georreferenciar é descrever a área pelas coordenadas dos cantos do terreno, em memorial de profissional habilitado. Certificar é ato do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra): atesta que a poligonal (o contorno da área) não se sobrepõe a outra já cadastrada.

- ☐ 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 objeto de disputa judicial, 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.

- ☐ A lei não diz se esse prazo alcança a usucapião, que é aquisição originária (não deriva do dono anterior), não transferência. Na ação judicial, a localização e os limites vêm de memorial georreferenciado, sem menção a prazo (art. 225, § 3.º; REsp 1.123.850/RS, 3.ª Turma, 2013).
- ☐ Ao abrir matrícula de imóvel rural (ficha do imóvel), o Código Nacional de Normas exige descrição georreferenciada, com certificação prévia só nos casos do art. 176, §§ 3.º a 5.º (Provimento 149, art. 440-AQ, III; Lei 6.015, art. 176-A).
- ☐ No cartório, o requerimento pede descrição georreferenciada nas hipóteses da Lei 10.267 e dos decretos (art. 401, V). O registro pede certificação "conforme as áreas e os prazos previstos na Lei n. 10.267/2001 e nos decretos regulamentadores" (art. 416, III; igual no Código de Normas de Goiás, art. 1.238, III).

> Atualização (18/10/2026): fontes oficiais conferidas. Regras de cartório e a exigência de georreferenciamento rural mudam com frequência; confirme a regra vigente no cartório do imóvel antes de agir.

- ☐ O cartório da comarca do imóvel já informou o que exige de georreferenciamento, e em que momento? A área se sobrepõe à de algum vizinho?

4. CCIR e CAR

- ☐ CCIR é o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, emitido pelo Incra. No registro da usucapião de cartório, pede-se o mais recente, quitado (Provimento 149, art. 416, II).
- ☐ O Cadastro Ambiental Rural (CAR) é declaração do próprio proprietário ou possuidor (Decreto 7.830/2012, art. 6.º), e, pela lei, não vale como título de propriedade nem de posse (Lei 12.651/2012, art. 29, § 2.º). Seu recibo também é exigido nesse registro (art. 416, I).

5. Reserva legal e área de preservação

- ☐ Todo imóvel rural deve manter área com vegetação nativa, a reserva legal (Lei 12.651/2012, art. 12). Para registrar sentença de usucapião de imóvel rural sem matrícula, o STJ exigiu antes o registro da reserva legal no CAR (REsp 1.356.207/SP, 3.ª Turma, 2015). A usucapião não substitui essa providência.
- ☐ Parte do imóvel fica em Área de Preservação Permanente (APP, protegida pela lei ambiental)? O STJ decidiu que a ocupação de imóvel em APP não gera direito à aquisição por usucapião (REsp 2.211.711/MT, 3.ª Turma, 2025). A decisão trata da ocupação em APP, não do resto da área.

6. Terra devoluta e imóvel público

- ☐ Imóvel público não se adquire por usucapião (Constituição, art. 191, parágrafo único; Código Civil, art. 102). Terra devoluta é terra pública que nunca passou a particular. A Lei estadual 18.826/2015 define as de Goiás (art. 3.º).
- ☐ A falta de matrícula não faz presumir que a terra seja devoluta: cabe ao Estado provar que o terreno é seu (REsp 964.223/RN, 4.ª Turma, 2011, caso de imóvel urbano).
- ☐ No cartório, União, Estado e Município têm quinze dias para se manifestar (Lei 6.015, art. 216-A, § 3.º). O silêncio não trava o pedido, mas a ressalva ou a oposição de um deles encerra a via do cartório e leva o caso ao juiz (Provimento 149, art. 412, §§ 1.º e 3.º).
- ☐ Há indício de que a área, ou parte dela, seja pública?

7. Quem não possui como dono

- ☐ Arrendatário, parceiro, meeiro e caseiro ocupam a terra em nome de outro, por contrato (Estatuto da Terra, art. 92) ou relação de dependência (Código Civil, art. 1.198). Em regra, essa posse não conta como de dono, salvo prova em contrário (art. 1.203). Atos de mera permissão ou tolerância não induzem posse (art. 1.208).

- ☐ O Enunciado 237 do Conselho da Justiça Federal (orientação de juristas, não decisão judicial) admite que o possuidor direto, como o arrendatário, passe a possuir como dono, com ato exterior e inequívoco (visível e claro) de oposição a quem lhe cedeu a terra.
- ☐ Houve arrendamento, parceria ou permissão do dono, mesmo de palavra?

8. Prova da posse rural

- ☐ A lei pede justo título ou outros documentos que mostrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, "tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel" (Lei 6.015, art. 216-A, IV).
- ☐ O Imposto Territorial Rural (ITR) incide também sobre a posse (Lei 9.393/1996, art. 1.º), mas a guia sozinha não prova que se possui como dono.
- ☐ O texto não nomeia documentos do campo, como notas de produtor, vacinação de rebanho e contas de energia rural. Podem mostrar desde quando a terra é explorada, mas nenhum garante, sozinho, o reconhecimento.

Como ler o seu resultado

- ☐ Dúvida na seção 1: a modalidade pode mudar, e com ela a área, o prazo e a prova.
- ☐ Seção 3 em aberto: pergunte ao cartório se a certificação vale no pedido ou só no registro.
- ☐ "Sim" na seção 7: a posse pode não contar como de dono. Procure um advogado antes de agir.
- ☐ Anos sem documento na seção 8: a posse precisa ser provada de outro modo.

Leia também: seu caso dá usucapião? e documentos da usucapião no cartório. Arrendamento, CAR, reserva legal, tributos e sucessão da propriedade: área de Direito Rural.

BASE LEGAL

— BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Art. 191. Disponível em: <planalto.gov.br>.

— BRASIL. Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil). Arts. 102, 1.198, 1.203, 1.208, 1.238, 1.239 e 1.242. Disponível em: <planalto.gov.br>.

— BRASIL. Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos). Arts. 176, 176-A, 216-A e 225. Disponível em: <planalto.gov.br>.

— BRASIL. Lei n.º 10.267, de 28 de agosto de 2001. 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. Lei n.º 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra). Arts. 4.º, 65 e 92. Disponível em: <planalto.gov.br>.

— BRASIL. Lei n.º 5.868, de 12 de dezembro de 1972. Art. 8.º. Disponível em: <planalto.gov.br>.

— BRASIL. Lei n.º 9.393, de 19 de dezembro de 1996. Art. 1.º. Disponível em: <planalto.gov.br>.

— BRASIL. Lei n.º 12.651, de 25 de maio de 2012. Arts. 12 e 29. Disponível em: <planalto.gov.br>.

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

— GOIÁS. Lei n.º 18.826, de 19 de maio de 2015. Arts. 1.º e 3.º. Disponível em: <legisla.casacivil.go.gov.br>.

— CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento n.º 149, de 30 de agosto de 2023 (Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial). Arts. 401, 412, 415 a 417 e 440-AQ (este incluído pelo Provimento n.º 195, de 3 de junho de 2025). Disponível em: <atos.cnj.jus.br>.

— TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS. Provimento n.º 46, de 2020 (Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial), versão consolidada até o Provimento n.º 202/2026. Art. 1.238. Disponível em: <tjdocs.tjgo.jus.br>.

— CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. Enunciado n.º 237 (III Jornada de Direito Civil). In: Jornadas de Direito Civil I, III, IV e V: enunciados aprovados. Brasília: CJF, 2012. Disponível em: <cjf.jus.br>.

— BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp 1.040.296/ES. Quarta Turma. Relator originário: Min. Marco Buzzi. Relator para o acórdão: Min. Luis Felipe Salomão. Julgado em 2 de junho de 2015. DJe de 14 de agosto de 2015 (Informativo de Jurisprudência n.º 566). Disponível em: <processo.stj.jus.br>.

— BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp 1.123.850/RS. Terceira Turma. Relatora: Min. Nancy Andrighi. Julgado em 16 de maio de 2013. DJe de 27 de maio de 2013. 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>.

— BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp 2.211.711/MT. Terceira Turma. Relatora: Min. Nancy Andrighi. Julgado em 9 de dezembro de 2025 (Informativo de Jurisprudência n.º 874). Disponível em: <processo.stj.jus.br>.

— BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp 964.223/RN. Quarta Turma. Relator: Min. Luis Felipe Salomão. Julgado em 18 de outubro de 2011 (Informativo de Jurisprudência n.º 485). Disponível em: <processo.stj.jus.br>.