Checklist de due diligence

Aquisição de imóvel rural

1. Situação registral e cadeia dominial

- ☐ Matrícula atualizada do imóvel (emitida há no máximo 30 dias)
- ☐ Conferência da cadeia de proprietários anteriores (não só o vendedor atual)
- ☐ Certidão de ônus reais: hipoteca, penhora, arresto, usufruto, servidão, alienação fiduciária
- ☐ Certidões de ações reais e pessoais reipersecutórias — comarca do imóvel e domicílio do(s) vendedor(es)
- ☐ Certidões de protesto e de distribuição cível/criminal do(s) vendedor(es)

2. Fração Mínima de Parcelamento (FMP) — obrigatório quando o imóvel é 'pedaço' de propriedade maior

- ☐ Consultar a FMP do município na Plataforma de Governança Territorial do INCRA (Consulta de Índices Básicos)
- ☐ Confirmar se a área negociada é IGUAL OU SUPERIOR à FMP do município
- ☐ Se a área for inferior à FMP: identificar qual formato jurídico está sendo usado (fração ideal em condomínio, cessão de posse sem registro, ou outro)
- ☐ Se for condomínio: obter a minuta do instrumento de compra da fração ideal e do eventual acordo de uso/localização entre condôminos
- ☐ Verificar se há outros compradores/condôminos na mesma matrícula-mãe e em que situação estão

Lei 5.868/72, art. 8º: desmembramento abaixo da FMP é nulo de pleno direito; o cartório não pode lavrar escritura nem registrar.

3. Regularidade fundiária e cadastral

- ☐ CAR (Cadastro Ambiental Rural) — situação, Reserva Legal declarada e eventual passivo
- ☐ CCIR (INCRA) — regularidade e compatibilidade da área declarada com a área negociada
- ☐ Georreferenciamento / SIGEF, quando exigível (Lei 10.267/2001)
- ☐ Checar sobreposição no SIGEF/CAR com terra indígena, quilombola, unidade de conservação ou outro imóvel já cadastrado

4. Situação tributária

- ☐ ITR — comprovante de quitação dos últimos 5 anos (dívida propter rem, acompanha o imóvel)
- ☐ Certidões negativas federais, estaduais e municipais do(s) vendedor(es)
- ☐ Débitos de ICMS/Funrural vinculados à atividade, se o imóvel já produz

5. Situação ambiental

- ☐ Certidão negativa de embargos ambientais (IBAMA e órgão estadual — SEMA/MT)
- ☐ Outorga de uso de água, se há captação (rio, poço, represa)
- ☐ Licenças ambientais de atividade já existente (pecuária intensiva, agricultura, piscicultura)
- ☐ Mapeamento de APP no CAR — atenção especial a topo de morro e encosta com declividade acentuada em terrenos de relevo

6. Situação possessória

- ☐ Confirmar posse mansa e pacífica — sem invasão, conflito possessório ou ocupação por terceiros
- ☐ Verificar processo de usucapião em curso, a favor ou contra o vendedor
- ☐ Se o título for de posse (não propriedade plena): entender a natureza exata do documento

7. Situação civil e sucessória do vendedor

- ☐ Outorga uxória/marital, se casado (salvo separação total de bens)
- ☐ Se o imóvel veio de herança: inventário concluído e partilha registrada

8. Vistoria física

- ☐ Visita ao imóvel, confrontando limites reais com o memorial descritivo/georreferenciamento
- ☐ Checagem de benfeitorias (represas, curral, cercas, casas) e se constam no valor do negócio

9. Trabalhista

- ☐ Certidão de que o vendedor/atividade anterior não consta na 'lista suja' do trabalho escravo

10. Se o imóvel for financiado ou objeto de garantia

- ☐ Verificar se há alienação fiduciária ou hipoteca em favor de instituição financeira
- ☐ Confirmar anuência do credor para a venda, se aplicável