Checklist de documentos para comprar chácara, sítio ou fazenda em Minas Gerais

Guia completo, com fontes e explicações: https://matricula3d.com.br/guias/checklist-documentos-comprar-imovel-rural-mg/

Do imóvel

- [ ] Certidão de inteiro teor da matrícula, emitida há menos de 30 dias
- [ ] Último ato de transferência (R) no nome do vendedor
- [ ] Ônus lidos e entendidos: hipoteca, penhora, alienação fiduciária, usufruto, servidão
- [ ] Descrição da matrícula com coordenadas, ou plano para georreferenciar
- [ ] CCIR do ano, com taxa paga, no nome do dono e com o mesmo código da matrícula
- [ ] Módulo rural e fração mínima de parcelamento conferidos com a área
- [ ] 5 últimos comprovantes do ITR ou certidão negativa (ou positiva com efeitos de negativa)
- [ ] DIAT, ou prova de isenção ou imunidade
- [ ] CIB (antigo NIRF) do imóvel, sem pendência no cadastro da Receita
- [ ] Recibo do CAR no nome do vendedor, sem cancelamento e sem notificação aberta
- [ ] Reserva Legal identificada no CAR (mínimo de 20% em MG) ou averbada na matrícula
- [ ] Córregos e nascentes localizados, sem obra ou plantio na faixa de APP sem explicação técnica
- [ ] Georreferenciamento certificado pelo Incra, quando o caso exige, e consulta de parcelas certificadas feita
- [ ] Licença, dispensa, autorização de poço ou cadastro de uso de água, se houver atividade, poço ou captação
- [ ] Autos de infração e embargos ambientais: perguntei e pedi cópia

Do vendedor

- [ ] Documento de identidade e CPF
- [ ] Certidão de casamento com até 90 dias e pacto antenupcial, se houver
- [ ] Assinatura do cônjuge, exceto no regime de separação absoluta de bens
- [ ] Procuração por escritura pública, se vende por procurador
- [ ] Se for empresa: atos constitutivos e certidão de registro com até 30 dias
- [ ] Certidão negativa conjunta da Receita e da PGFN, ou declaração de que não é empregador
- [ ] Certidão cível do TJMG, certidões do TRF6 (duas) e CNDT

Do comprador

- [ ] Identidade, CPF, estado civil, profissão e endereço
- [ ] Certidão de casamento com até 90 dias e regime de bens, se for casado
- [ ] Se for estrangeiro ou empresa com capital estrangeiro: advogado antes do sinal
- [ ] ITBI: guia da prefeitura e comprovante de pagamento

Na visita

- [ ] Acesso por via pública ou por servidão registrada
- [ ] Quem ocupa a terra hoje
- [ ] Cercas, marcos e córregos conferidos com a descrição da matrícula

Antes de assinar e depois

- [ ] Documentos mostrados a um advogado ou ao tabelião
- [ ] Matrícula nova pedida perto da escritura
- [ ] Registro da escritura na matrícula feito (só o registro transfere a propriedade)

Matrícula3D, guia de 17 de outubro de 2026. Regras de escritura do Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça de MG. Cada caso tem detalhes: mostre os documentos a um advogado ou ao tabelião antes de pagar o sinal.