

O que é um imóvel informal? Delimitação conceitual, dimensões de análise e implicações para a organização da informação imobiliária

Artigo técnico-institucional | Acervo Digital

INORGIN — Instituto Nacional de Organização de Imóveis Informais

Edição 2026

Nota institucional. Conteúdo técnico de caráter geral, elaborado a partir da legislação, de fontes públicas e das Normas Técnicas INORGIN. Não constitui parecer jurídico, laudo, avaliação imobiliária ou garantia de propriedade, regularização ou ausência de riscos. Situações concretas exigem análise pelos profissionais e órgãos competentes.

Resumo

O artigo propõe uma delimitação técnico-operacional do conceito de imóvel informal, distinguindo-o de categorias jurídicas como propriedade, posse, lote, unidade autônoma e núcleo urbano informal. A informalidade imobiliária é examinada como fenômeno multidimensional, capaz de envolver lacunas registrais, contratuais, cadastrais, urbanísticas, sucessórias e informacionais. Demonstra-se que a ausência de matrícula individualizada é apenas uma das manifestações possíveis e que informalidade, irregularidade e ilicitude não são expressões automaticamente equivalentes. A análise sustenta que o diagnóstico adequado deve separar três planos: a realidade física do bem, a relação jurídica alegada e o grau de comprovação disponível. Ao final, examina-se a contribuição de dossiês técnico-documentais padronizados, como o CDTI, para reduzir dispersão informacional e tornar visíveis lacunas e divergências, sem conferir efeitos registrais ou substituir os procedimentos públicos competentes.

Palavras-chave: informalidade imobiliária; posse; propriedade; registro de imóveis; regularização fundiária; qualidade da informação.

1. Introdução

A informalidade imobiliária é um fenômeno heterogêneo. Ela pode estar presente em residências autoconstruídas, lotes oriundos de parcelamentos não registrados, imóveis transmitidos por sucessivas cessões particulares, construções não averbadas, ocupações consolidadas, áreas rurais com descrição deficiente e relações de uso que não correspondem a uma unidade imobiliária autônoma. Em todos esses casos existe uma realidade econômica e social, mas a documentação disponível pode ser insuficiente para representar, com precisão, quem exerce a posse, qual direito está sendo alegado, onde se localiza o objeto e quais restrições o atingem.

O problema não deve ser reduzido a uma oposição simples entre “imóvel com escritura” e “imóvel sem escritura”. No sistema brasileiro, escritura pública, matrícula, registro do título, cadastro municipal, aprovação urbanística e averbação da construção desempenham funções diferentes. Um imóvel pode possuir matrícula e, ainda assim, apresentar construção não averbada, divergência de área, sucessão não registrada ou ocupação por terceiro. Também pode haver posse socialmente consolidada e documentação contratual relevante sem que exista propriedade registrada em nome do ocupante.

Os dados do Censo Demográfico de 2022 identificaram 12.348 Favelas e Comunidades Urbanas, distribuídas por 656 municípios, com aproximadamente 16,39 milhões de moradores (IBGE, 2024). Esses números demonstram a relevância territorial do tema, mas não devem ser utilizados como estimativa do total de imóveis informais no Brasil. A categoria estatística do IBGE possui finalidade e critérios próprios e não abrange todas as modalidades de informalidade documental, contratual, registral ou urbanística existentes no país.

2. O conceito técnico-operacional de imóvel informal

Não há, na legislação civil brasileira, uma classe unitária denominada “imóvel informal”. A Lei nº 13.465/2017 define o núcleo urbano informal para fins de Regularização Fundiária Urbana (Reurb), mas essa categoria está vinculada a um procedimento público específico e não se confunde com toda situação individual de documentação incompleta. Por isso, o uso institucional da expressão exige delimitação.

No âmbito do INORGIN, imóvel informal pode ser compreendido como a realidade física, social ou econômica relacionada a um bem imóvel, ocupação ou direito, cuja configuração não esteja integralmente refletida nos registros, cadastros, aprovações ou documentos exigíveis. Essa definição é deliberadamente descritiva. Ela identifica um problema de correspondência entre realidade e informação, mas não conclui, por si, que o direito declarado seja válido, inválido, regularizável ou oponível a terceiros.

Três distinções são fundamentais:

- 1. **Informalidade não é sinônimo automático de ilegalidade.** Uma relação contratual pode produzir efeitos entre as partes, embora não transfira a propriedade ou não tenha eficácia real perante terceiros.
- 2. **Irregularidade não é uma condição única.** Pode existir irregularidade registral, urbanística, construtiva, ambiental, sucessória ou cadastral, cada qual sujeita a normas e autoridades diferentes.
- 3. **Posse, propriedade e direito aquisitivo não são equivalentes.** A posse descreve exercício fático de poderes sobre a coisa; a propriedade registrada decorre do regime legal dos direitos reais; e o direito aquisitivo pode nascer de relação obrigacional ou de título sujeito a registro.

3. Dimensões da informalidade imobiliária

Uma análise tecnicamente adequada deve decompor o fenômeno em dimensões observáveis.

Dimensão	Manifestação frequente	Evidências relevantes	Risco principal
Registral	ausência de matrícula individual; titular registral divergente; ônus desconhecidos	matrícula-mãe, transcrição, certidões registrais, títulos anteriores	impossibilidade de transferir propriedade ou conflito com direito de terceiro
Contratual	contratos particulares, cessões e recibos incompletos	instrumentos assinados, comprovantes de pagamento, reconhecimento de firmas, anexos	cadeia de direitos descontínua ou objeto mal definido
Possessória	ocupação prolongada sem título registral	histórico de ocupação, testemunhos, tributos, contas, fotografias	oposição de terceiros, precariedade ou disputa da posse

Dimensão	Manifestação frequente	Evidências relevantes	Risco principal
Urbanística	parcelamento não aprovado ou não registrado; uso incompatível	consulta municipal, planta aprovada, licenças, cadastro territorial	embargo, restrição de uso ou vedação de comercialização
Construtiva	edificação não licenciada ou não averbada	alvará, habite-se, planta, laudo, cadastro municipal	divergência entre realidade edificada e registro
Cadastral e espacial	área, limites, endereço ou coordenadas inconsistentes	levantamento, planta, memorial, imagens e bases oficiais	sobreposição, erro de identificação ou litígio de limites
Sucessória e familiar	falecimento, inventário pendente, ausência de anuência	certidões civis, inventário, partilha, regime de bens	alienação por pessoa sem poder de disposição suficiente
Informacional	documentos dispersos, ilegíveis ou contraditórios	dossiê cronológico, metadados, versões e registros de auditoria	decisão baseada em informação incompleta ou desatualizada

As dimensões podem coexistir. Um lote pode estar em parcelamento não registrado, ter sido transmitido por várias cessões, apresentar construção não averbada e possuir limites diferentes dos indicados no contrato. A tentativa de resumir essa situação em um rótulo binário — “regular” ou “irregular” — elimina informações necessárias à tomada de decisão.

4. Diagnóstico: objeto, relação jurídica e evidência

O diagnóstico deve responder, separadamente, a três perguntas.

Primeira: qual é o objeto físico? É necessário identificar localização, área aproximada, limites, acessos, benfeitorias, ocupação e correspondência com plantas, cadastros e imagens. Coordenadas obtidas por dispositivo comum ajudam na localização, mas não substituem levantamento técnico ou georreferenciamento exigido por lei.

Segunda: qual relação jurídica está sendo alegada? O declarante afirma ser proprietário, possuidor, promitente comprador, cessionário, herdeiro, comodatário ou titular de direito de uso? A nomenclatura contratual não deve prevalecer sobre a natureza real da relação. Um documento intitulado “compra e venda” pode, em certas situações, apenas representar cessão de posição contratual ou de direitos possessórios.

Terceira: quais evidências sustentam a declaração? Documentos devem ser avaliados quanto à origem, integridade, legibilidade, identificação das partes e do objeto, datas, assinaturas, coerência cronológica e correspondência com a realidade observada. Contas de consumo e comprovantes de tributos podem contribuir para demonstrar vínculo ou ocupação, mas, isoladamente, não comprovam propriedade.

Esse método evita uma falha comum: usar um único documento para responder perguntas distintas. A matrícula atualizada é central para a situação registral; o levantamento técnico auxilia na descrição espacial; o contrato indica obrigações e declarações das partes; e o histórico de ocupação informa a dimensão possessória. Nenhuma dessas fontes substitui automaticamente as demais.

5. Consequências econômicas e sociais

A informação incompleta aumenta custos de busca, negociação e verificação. Compradores tendem a exigir descontos, vendedores enfrentam menor liquidez, corretores assumem maior exposição profissional e famílias podem perder documentos ao longo das gerações. A dificuldade de demonstrar a cadeia documental também restringe o acesso ao crédito formal, amplia disputas sucessórias e encarece processos de regularização.

Isso não significa que todo imóvel informal seja economicamente inviável ou juridicamente irrecuperável. Significa que o valor e o risco da transação não podem ser avaliados com os mesmos pressupostos aplicáveis a um imóvel individualizado, registrado e documentalmente coerente. A transparência sobre as lacunas é, portanto, parte do próprio valor informacional do dossiê.

6. Organização documental e o papel do CDTI

O CDTI propõe organizar informações em um dossiê digital identificável, versionado e auditável. A metodologia separa qualidade da evidência, score técnico e classificação institucional. Na versão consolidada das Normas INORGIN, o Nível de Qualidade (NQ) registra o atendimento informacional de cada item; o score sintetiza pontuações em escala de 0 a 1000; e a classificação Bronze, Prata ou Ouro depende de requisitos cumulativos específicos. Esses indicadores não medem validade jurídica, propriedade, solvência, valor de mercado ou probabilidade matemática de regularização.

A principal contribuição de um sistema dessa natureza é tornar explícito o que existe e o que falta. Um dossiê tecnicamente organizado deve registrar divergências, documentos ausentes, informações meramente declaratórias e limites da verificação. O certificador não presume a continuidade de uma cadeia rompida nem autentica materialmente documentos apenas porque apresentam aparência formal.

7. Considerações finais

Imóvel informal não é uma categoria jurídica homogênea, mas uma condição técnico-informacional que pode reunir problemas de natureza diversa. Sua análise exige separar fato físico, relação jurídica alegada e qualidade da evidência. Essa decomposição torna o diagnóstico mais preciso, melhora a comunicação dos riscos e permite encaminhar cada questão ao profissional ou órgão competente.

A organização documental é um passo inicial relevante, mas não equivale à regularização. O resultado tecnicamente responsável é aquele que amplia a informação disponível sem prometer efeitos que somente escritura, registro, procedimento administrativo ou decisão judicial podem produzir.

Referências

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** Dispõe sobre os registros públicos. Brasília, DF: Presidência da República, 1973.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.** Dispõe, entre outras matérias, sobre a regularização fundiária rural e urbana. Brasília, DF: Presidência da República, 2017.

IBGE — INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Demográfico 2022: Favelas e Comunidades Urbanas — resultados do universo.** Rio de Janeiro: IBGE, 2024.

INORGIN — INSTITUTO NACIONAL DE ORGANIZAÇÃO DE IMÓVEIS INFORMAIS.
Caderno Normativo: Normas Técnicas INORGIN, Série N-001/2026 a N-013/2026.
Versão consolidada 1.0. 2026.

Identificação editorial: Artigo 1 da Coleção de Artigos Técnicos INORGIN — Acervo Digital.
Versão: 1.0 | **Data:** 12 de agosto de 2026.