

Imóvel informal pode ser vendido? Limites jurídicos, natureza do direito negociado e critérios mínimos de segurança

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 examina a pergunta “imóvel informal pode ser vendido?” a partir da distinção entre propriedade imobiliária, posse, direito aquisitivo, posição contratual e direito de uso. Sustenta-se que não existe resposta universal: a admissibilidade e os efeitos do negócio dependem da natureza do objeto, do poder de disposição do transmitente, da forma contratual, da situação registral e das restrições urbanísticas aplicáveis. A propriedade imobiliária entre vivos é transferida mediante registro do título no Registro de Imóveis; contratos não registrados podem gerar obrigações e direitos pessoais, mas não devem ser apresentados como equivalentes à propriedade registrada. A Lei nº 6.766/1979, por sua vez, veda a venda ou promessa de venda de parcela de loteamento ou desmembramento não registrado. Propõe-se um protocolo de qualificação prévia do negócio e examina-se o papel de dossiês informacionais na comunicação dos riscos, sem atribuir-lhes efeito de título ou garantia.

Palavras-chave: compra e venda; cessão de direitos; posse; registro imobiliário; loteamento irregular; segurança contratual.

1. Introdução

A circulação econômica de imóveis e direitos informais é uma realidade. Famílias cedem posses, transferem posições contratuais, negociam direitos hereditários e celebram compromissos particulares referentes a áreas sem matrícula individualizada. O fato social, entretanto, não permite tratar todas essas operações como compra e venda de propriedade imobiliária.

A pergunta juridicamente adequada não é apenas “o imóvel pode ser vendido?”, mas **qual direito existe, quem pode dispor dele, qual forma é exigida e quais efeitos o contrato poderá produzir**. Em uma transação formal típica, o alienante é titular registral, o objeto está individualizado e o título apto é levado ao Registro de Imóveis. Na informalidade, um ou mais desses elementos podem estar ausentes.

2. O princípio registral e a transferência da propriedade

O Código Civil estabelece que os direitos reais sobre imóveis constituídos ou transmitidos por atos entre vivos são adquiridos com o registro do título, ressalvadas as hipóteses legais.

Especificamente, o art. 1.245 prevê que a propriedade entre vivos se transfere mediante o registro do título translativo; enquanto o título não é registrado, o alienante continua sendo considerado proprietário perante o sistema registral (BRASIL, 2002).

Essa regra não torna irrelevante todo contrato particular não registrado. O contrato pode criar obrigações entre as partes, direitos pessoais, posse ou direito à futura obtenção do título, conforme o caso. O Superior Tribunal de Justiça consolidou, na Súmula 239, que o direito à adjudicação compulsória não depende do registro do compromisso de compra e venda. Também reconhece, em hipóteses específicas, a defesa da posse derivada de compromisso não registrado. Essas soluções, porém, não convertem automaticamente o adquirente em proprietário registral e dependem dos fatos e requisitos de cada caso.

3. O que, de fato, está sendo negociado

A qualificação do objeto deve anteceder a elaboração do instrumento.

Situação	Objeto jurídico possível	Efeito que não deve ser prometido automaticamente
Matrícula em nome do alienante e título apto	propriedade imobiliária	dispensa de escritura ou registro quando exigidos
Compromisso de compra e venda não registrado	posição contratual ou direito aquisitivo pessoal	propriedade plena e eficácia irrestrita perante terceiros
Ocupação sem título registral	direitos possessórios, se existentes e transmissíveis	domínio, matrícula futura ou usucapião garantida
Cadeia de cessões particulares	posição derivada dos instrumentos anteriores	continuidade jurídica quando há elo ausente ou inválido
Herança ainda não partilhada	direitos hereditários, sujeitos a forma e limites legais	disposição livre de bem singular sem análise sucessória
Direito de uso recreativo ou associativo	direito contratual de uso	lote, fração ideal, unidade autônoma ou propriedade

O nome dado ao contrato não resolve a qualificação. Chamar um instrumento de “compra e venda” não corrige a falta de titularidade nem transforma um direito de uso em direito real. A redação deve descrever o objeto efetivamente existente, sua origem, seus limites, as obrigações assumidas e os riscos conhecidos.

4. Situações de impedimento ou risco elevado

Há casos em que a negociação não deve prosseguir sem solução prévia ou análise especializada. O exemplo mais objetivo está no art. 37 da Lei nº 6.766/1979: é vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado. A mesma lei prevê consequências administrativas, civis e penais para parcelamentos irregulares e para afirmações falsas sobre sua legalidade.

Também exigem cautela qualificada: bens públicos; áreas ambientalmente protegidas; imóveis com disputa possessória ou dominial; indisponibilidades e ônus; bens sujeitos a alienação fiduciária; ausência de anuência necessária de cônjuge, coproprietário ou herdeiro; incapacidade de alguma parte; divergência grave de área; e tentativa de negociar objeto que não pode ser individualizado.

Em empreendimentos recreativos, associativos ou de multipropriedade informal, deve-se verificar

se a relação corresponde a direito de uso, participação associativa, fração ideal, unidade autônoma ou outra estrutura. A publicidade não pode sugerir lote individual quando juridicamente existe apenas uso contratual de espaço comum.

5. Protocolo mínimo de qualificação da transação

Antes da oferta ou assinatura, recomenda-se:

1. identificar as partes, sua capacidade, estado civil, regime de bens e poderes de representação;
2. obter certidão atualizada da matrícula ou realizar busca na circunscrição competente, inclusive por matrícula-mãe ou transcrição;
3. reconstruir a cadeia de contratos, cessões, inventários, recibos e comprovantes de quitação;
4. descrever o objeto por endereço, área, limites, confrontações, coordenadas e benfeitorias, registrando divergências;
5. consultar o município quanto a parcelamento, zoneamento, licenciamento e cadastro, quando aplicável;
6. verificar restrições ambientais, fiscais, condominiais, judiciais e administrativas pertinentes;
7. declarar expressamente qual direito está sendo cedido e o que não está sendo transferido;
8. submeter questões jurídicas, registrais e técnicas aos profissionais habilitados;
9. condicionar pagamento e posse ao cumprimento de documentos ou aprovações essenciais;
10. arquivar a versão final, anexos, comprovantes e declarações de ciência dos riscos.

O pagamento integral não corrige defeitos de titularidade. Reconhecimento de firma não atesta o conteúdo jurídico do contrato. Registro em Títulos e Documentos pode auxiliar na conservação, publicidade ou prova temporal conforme a legislação, mas não substitui o registro translativo no Registro de Imóveis.

6. Transparência, informação e CDTI

Um dossiê padronizado pode reduzir a assimetria de informação ao reunir documentos, fotografias, histórico, localização e declarações. No CDTI, a existência de score ou classificação não autoriza afirmar que a negociação é segura ou que o declarante é proprietário. O valor do instrumento está em permitir que as partes visualizem a situação documental e identifiquem lacunas antes da contratação.

Em termos de comunicação, recomenda-se evitar expressões absolutas como “documentação garantida”, “propriedade certificada” ou “regularização assegurada”. Formulações tecnicamente adequadas informam que os dados foram organizados segundo metodologia privada, indicam a data da verificação e remetem o usuário aos documentos de origem.

7. Considerações finais

Imóveis e direitos informais circulam economicamente, mas a licitude, a forma e os efeitos de cada negócio dependem de qualificação específica. É possível que um contrato produza efeitos pessoais ou possessórios sem transferir propriedade. Também há situações em que a lei veda a própria venda ou promessa, como no parcelamento não registrado.

A segurança não decorre de um modelo contratual genérico. Ela depende de identificar o direito disponível, verificar a cadeia documental, comunicar as limitações e adotar a forma jurídica adequada. Diante de dúvida relevante, a decisão responsável é suspender a operação até a manifestação dos profissionais e órgãos competentes.

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 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano. Brasília, DF: Presidência da República, 1979.

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

BRASIL. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. **Súmula 239**. O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis. Brasília, DF: STJ, 2000.

INORGIN. **Caderno Normativo: Normas Técnicas INORGIN, Série N-001/2026 a N-013/2026**. Versão consolidada 1.0. 2026.

Identificação editorial: Artigo 2 da Coleção de Artigos Técnicos INORGIN — Acervo Digital.
Versão: 1.0 | **Data:** 12 de agosto de 2026.