

O que o comprador deve exigir antes de adquirir um imóvel sem matrícula individualizada? Protocolo técnico de diligência documental

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

Este artigo apresenta um protocolo de diligência para aquisição de imóvel ou direito relacionado a objeto sem matrícula individualizada. O objetivo é substituir listas genéricas por uma análise estruturada em oito eixos: identidade das partes, cadeia de titularidade ou de direitos, identificação registral de origem, delimitação espacial, situação urbanística, ocupação e posse, passivos e restrições, e arquitetura contratual. Demonstra-se que documentos como contas de consumo, carnês tributários, declarações particulares e reconhecimento de firmas possuem utilidade probatória limitada e não equivalem à comprovação registral da propriedade. Propõe-se uma matriz decisória que classifica achados como satisfatórios, condicionantes, impeditivos ou não verificáveis, sem transformar essa classificação em parecer jurídico. Conclui-se que, na ausência de matrícula individualizada, o comprador deve compreender não apenas quais documentos existem, mas qual direito está sendo oferecido e quais etapas serão necessárias para sua eventual formalização.

Palavras-chave: diligência prévia; matrícula imobiliária; cadeia documental; aquisição imobiliária; risco; comprador.

1. Introdução

A ausência de matrícula individualizada altera substancialmente o objeto da diligência. Em vez de confirmar apenas a titularidade e os ônus de uma unidade já registrada, o comprador precisa investigar a origem territorial, a relação do vendedor com o bem, a continuidade dos documentos e a possibilidade jurídica de individualização.

“Sem matrícula individualizada” não significa necessariamente “sem qualquer registro”. A área pode estar contida em matrícula-mãe, transcrição antiga, condomínio maior, gleba rural, inventário, empreendimento em processo de regularização ou parcelamento ainda não registrado. Cada hipótese produz riscos e caminhos diferentes. A busca deve começar no Registro de Imóveis competente e não se limitar ao documento apresentado pelo vendedor.

2. Princípio da diligência por camadas

A diligência deve combinar fontes registrais, contratuais, técnicas, administrativas e factuais. A certidão da situação jurídica atualizada do imóvel ou a certidão de inteiro teor da matrícula, quando existente, informa descrição, titularidade, direitos, ônus e restrições inscritos. A Lei de Registros Públicos atribui a essas certidões função central para comprovação da situação registral (BRASIL, 1973).

Quando a unidade não possui matrícula, é necessário localizar o registro de origem e verificar se o objeto negociado está de fato contido na área maior. A correspondência não deve ser presumida com base apenas em endereço, número interno de lote ou croqui comercial.

3. Documentos e verificações essenciais

Eixo	O que exigir	Pergunta de controle
Partes e capacidade	documentos civis, estado civil, regime de bens, procurações, atos societários	quem assina possui capacidade e poderes para dispor do direito?
Origem registral	matrícula-mãe, transcrição, certidão de busca e cadeia de registros	onde o objeto se insere no sistema registral oficial?
Cadeia documental	contratos, cessões, recibos, quitações, inventários e partilhas	todos os elos entre a origem conhecida e o vendedor estão documentados?
Identificação física	planta, memorial, área, limites, confrontações, coordenadas e fotos	o objeto contratual corresponde ao local visitado?
Situação municipal	aprovação de parcelamento, cadastro, zoneamento, licenças, débitos	o município reconhece o parcelamento e o uso pretendido?
Posse e ocupação	histórico, ocupantes, comodatos, locações, oposição de terceiros	quem exerce a posse e desde quando? há conflito conhecido?
Restrições e passivos	certidões judiciais pertinentes, ônus, indisponibilidades, tributos, condomínio e ambiente	existem obrigações ou restrições capazes de atingir o direito?
Estrutura do negócio	minuta, condições precedentes, garantias, retenções e resolução	o contrato descreve corretamente o direito e distribui os riscos?

A lista deve ser ajustada à localização, ao tipo de imóvel e à natureza do vendedor. Imóveis rurais podem exigir verificações específicas de cadastro, georreferenciamento, módulo, reserva legal e certificações. Áreas urbanas podem demandar análise de parcelamento, zoneamento, código de obras, risco geotécnico e infraestrutura. Unidades associativas ou recreativas exigem estatuto, regulamento, transmissibilidade e natureza do direito de uso.

4. Valor e limite das evidências auxiliares

Carnê de IPTU, ITR, contas de água e energia, correspondências, cadastro associativo e declarações de vizinhos podem contribuir para reconstruir ocupação, endereço ou vínculo econômico. Eles não substituem a prova registral da propriedade. O mesmo vale para reconhecimento de firma: ele pode atestar a autoria da assinatura conforme o procedimento notarial, mas não valida a disponibilidade do direito nem confirma que o objeto pertence ao signatário.

Fotografias e coordenadas aumentam a capacidade de identificação, porém não resolvem sobreposição de áreas nem equivalem a planta ou memorial elaborados por profissional habilitado quando exigidos. Uma boa diligência registra a função probatória de cada evidência e evita atribuir-lhe alcance superior ao que possui.

5. Cadeia documental e cronologia crítica

Os documentos devem ser organizados em ordem cronológica. Para cada transmissão alegada, é preciso verificar:

- identificação completa de cedente e cessionário;
- descrição do objeto e correspondência com o documento anterior;
- data, assinaturas, anuências e poderes de representação;
- preço, forma de pagamento e quitação;
- entrega ou continuidade da posse;
- existência de condição, resolução, garantia ou restrição;
- documentos anexos citados no instrumento;
- falecimentos, divórcios, inventários ou alterações societárias posteriores.

Uma lacuna não deve ser preenchida por presunção. Se o contrato A transfere uma área a B e o documento seguinte mostra D vendendo a E, a ausência do elo entre B e D é um achado material. A solução pode exigir obtenção do instrumento faltante, ratificação, inventário, ação judicial ou outra providência definida por profissional competente.

6. Sinais de alerta

Recomendam a suspensão da negociação: recusa em fornecer documentos; pressão por pagamento imediato; divergência entre o vendedor e o titular registral; área impossível de localizar; sobreposição aparente; múltiplos contratos sobre o mesmo objeto; loteamento não registrado; vendedor falecido sem sucessão organizada; procuração antiga ou irrevogável usada como substituto permanente da transferência; financiamento ou alienação fiduciária não quitados; promessa de regularização “automática”; e publicidade que omita a natureza possessória ou contratual do direito.

A Lei nº 6.766/1979 veda vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado. Portanto, a existência de ocupação, infraestrutura ou cobrança municipal não autoriza presumir que o parcelamento esteja apto à comercialização.

7. Matriz de decisão recomendada

Ao final, cada eixo pode receber um estado descritivo:

- **Satisfatório:** evidência atual, legível e coerente com as demais fontes.
- **Condicional:** há lacuna sanável antes da assinatura ou do pagamento.
- **Impeditivo:** foi identificado obstáculo legal, registral ou fático relevante.
- **Não verificável:** a informação não pôde ser confirmada com as fontes disponíveis.

Essa matriz não substitui opinião jurídica. Sua finalidade é impedir que a ausência de dados seja confundida com inexistência de risco. A decisão pode ser “prosseguir”, “prosseguir após condições”, “suspender para análise especializada” ou “não contratar”, sempre conforme o caso concreto.

8. Utilidade e limites do CDTI

O CDTI pode apoiar a diligência ao concentrar documentos, localização, fotografias, histórico, declarações e registros de atualização. A escala NQ permite sinalizar a completude informacional de itens, enquanto score e classificação sintetizam aspectos metodológicos distintos. Nenhum desses indicadores dispensa a obtenção de certidões oficiais atualizadas ou a análise por advogado, registrador, engenheiro, arquiteto, agrimensor, corretor ou outro profissional dentro de sua atribuição.

Para o comprador, o benefício central é a rastreabilidade: saber qual documento fundamenta cada afirmação, quem inseriu a informação, quando ela foi verificada e quais divergências permaneceram abertas.

9. Considerações finais

Adquirir um imóvel ou direito sem matrícula individualizada exige diligência ampliada. O comprador deve identificar o registro de origem, reconstruir a cadeia documental, delimitar o objeto, verificar a situação urbanística, conhecer a ocupação e qualificar juridicamente o direito oferecido. A existência de vários documentos não compensa a falta de coerência entre eles.

O critério decisivo não é a quantidade de papéis, mas a capacidade de demonstrar, de forma convergente, quem dispõe de qual direito sobre qual objeto e sob quais restrições. Se essa resposta permanecer incerta, o risco deve ser declarado e a operação, condicionada ou suspensa.

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. **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.

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

Identificação editorial: Artigo 3 da Coleção de Artigos Técnicos INORGIN — Acervo Digital.
Versão: 1.0 | **Data:** 12 de agosto de 2026.