

Por que a informação padronizada aumenta a confiança entre comprador e vendedor? Assimetria informacional, qualidade de dados e governança 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

O artigo discute como a padronização de informações pode elevar a confiança em transações envolvendo imóveis de documentação incompleta. O argumento é construído a partir dos conceitos de assimetria informacional, custos de transação e qualidade de dados. Quando vendedor e comprador possuem informações diferentes sobre origem, localização, documentos, ocupação e restrições, o preço passa a incorporar incerteza e a negociação se torna mais lenta e litigiosa. A padronização reduz esse problema ao definir campos, fontes, estados de verificação, versões e responsabilidades. Todavia, formulários e scores também podem produzir falsa precisão se não houver governança, transparência metodológica e registro das lacunas. A análise do modelo CDTI demonstra a importância de separar qualidade da evidência, pontuação e classificação, bem como de preservar documentos de origem e histórico de alterações. Conclui-se que confiança informacional não equivale a garantia jurídica, mas constitui infraestrutura relevante para decisões mais comparáveis e auditáveis.

Palavras-chave: assimetria informacional; qualidade de dados; padronização; governança; confiança; transação imobiliária.

1. Introdução

Transações imobiliárias dependem de informação. O vendedor conhece a história de ocupação, os contratos existentes, as obras realizadas e os conflitos anteriores. O comprador, em regra, recebe parte desse conjunto e precisa decidir sob incerteza. Quando a documentação é informal, dispersa ou contraditória, a diferença entre o que cada parte sabe aumenta.

A economia da informação demonstra que assimetrias podem degradar mercados. No modelo clássico de Akerlof (1970), a dificuldade de distinguir qualidade reduz o valor que compradores estão dispostos a pagar e pode afastar bens de melhor qualidade. No mercado imobiliário informal, o mecanismo é semelhante: se não é possível comparar evidências e riscos, o comprador aplica desconto, exige garantias adicionais ou abandona o negócio.

2. Informação como infraestrutura da transação

Informação padronizada não é apenas um conjunto de documentos digitalizados. Ela pressupõe uma estrutura comum para responder às mesmas perguntas em todos os casos:

- quem declara e qual é sua relação com o objeto;
- onde o objeto está localizado e como foi delimitado;
- quais documentos existem e qual é sua origem;
- quais eventos formam a cadeia histórica;
- quais informações foram verificadas e por quem;
- quais divergências ou lacunas permanecem;
- qual versão do dossiê estava vigente na data da decisão.

Sem essa estrutura, dois imóveis podem aparentar documentação equivalente embora tenham riscos radicalmente distintos. Uma pasta com cinquenta arquivos desordenados pode ser menos informativa que um dossiê menor, mas cronológico, indexado e transparente quanto às ausências.

3. Dimensões da qualidade de dados

Wang e Strong (1996) demonstraram que qualidade de dados não se limita à exatidão. Para o usuário, ela também envolve adequação ao contexto, clareza de representação e acessibilidade. Aplicada à informação imobiliária, essa abordagem permite distinguir:

Dimensão	Pergunta aplicada ao dossiê imobiliário
Exatidão aparente	o dado corresponde ao documento e à observação registrada?
Compleitude	os campos e anexos necessários estão presentes?
Consistência	nomes, datas, áreas e direitos convergem entre as fontes?
Atualidade	certidões, fotografias e declarações ainda refletem a situação vigente?
Rastreabilidade	é possível identificar origem, responsável, data e versão?
Compreensibilidade	o comprador entende o significado e o limite do dado?
Acessibilidade controlada	a informação necessária está disponível sem exposição indevida de dados pessoais?

Um dado pode ser exato e, ainda assim, inadequado. A área copiada corretamente de contrato antigo pode estar desatualizada diante de levantamento recente. Uma certidão atual pode ser incompreensível ao usuário sem explicação sobre seu alcance. A governança deve tratar essas diferenças.

4. Como a padronização reduz a assimetria

4.1 Comparabilidade

Campos uniformes permitem comparar imóveis segundo os mesmos critérios. O comprador identifica rapidamente quais documentos estão presentes, ausentes ou não aplicáveis. O vendedor consegue preparar o acervo antes de ofertar.

4.2 Redução dos custos de busca

Indexação, cronologia e vínculos entre documentos diminuem tempo de leitura e repetição de pedidos. Profissionais diferentes podem trabalhar sobre a mesma base, respeitadas as permissões e atribuições.

4.3 Comunicação das lacunas

A ausência de informação deixa de ser invisível. Estados como “não apresentado”, “ilegível”, “divergente” e “não verificável” são mais úteis do que campos em branco, pois impedem que o usuário interprete silêncio como inexistência de risco.

4.4 Responsabilização e auditabilidade

Metadados e histórico de versões permitem saber quem inseriu, revisou ou alterou um dado. Isso desestimula mudanças informais e facilita correções, auditoria e apuração de responsabilidades.

4.5 Formação de expectativas realistas

Quando o dossiê diferencia propriedade, posse, direito aquisitivo e direito de uso, vendedor e comprador negociam o mesmo objeto conceitual. A confiança deixa de depender apenas da relação pessoal e passa a contar com evidência organizada.

5. O risco da falsa precisão

Padronização também pode induzir erro. Um score numérico transmite aparência de objetividade, mas seu significado depende de perguntas, pesos, evidências e regras de cálculo. Se a metodologia não for publicada e versionada, o número não é auditável. Se documentos falsos ou desatualizados forem aceitos sem ressalva, a padronização apenas organiza informação ruim.

Por isso, indicadores devem cumprir quatro condições:

1. finalidade explicitada;
2. método e versão identificáveis;
3. limites de interpretação visíveis;
4. acesso aos documentos ou evidências que fundamentam o resultado, conforme as permissões legais.

Nenhum score deve ser descrito como probabilidade matemática de propriedade ou regularização sem pesquisa empírica que valide essa inferência.

6. Arquitetura informacional do CDTI

As Normas INORGIN consolidadas separam três indicadores:

- **NQ:** percentual de atendimento informacional de cada resposta, nas faixas NQ100, NQ50, NQ25 e NQ0;
- **Score Técnico:** pontuação de 0 a 1000, calculada por blocos e alternativas;
- **Classificação:** selo Bronze, Prata ou Ouro obtido pelo atendimento cumulativo de requisitos expressamente marcados.

A separação evita que um resultado compense indevidamente outro. Um score alto não corrige requisito classificatório ausente. Uma classificação elevada não garante propriedade, ausência de ônus ou regularização futura. Documentos, fotografias, coordenadas e declarações devem permanecer vinculados à versão do cálculo.

O CDTI também prevê código único, QR Code, hash, data de emissão, validade e histórico. Esses recursos auxiliam a integridade e a localização da versão, mas não substituem assinatura exigida, autenticação pública, certidão oficial ou registro imobiliário.

7. Governança, privacidade e confiança

Confiança exige não apenas acesso, mas controle adequado. Dossiês imobiliários podem conter documentos pessoais, dados familiares, endereços, assinaturas e informações financeiras. A LGPD demanda finalidade, base legal, minimização, segurança, controle de acesso e transparência sobre agentes de tratamento.

O modelo recomendado utiliza camadas: diploma público com dados mínimos; dossiê completo autenticado para usuários autorizados; e anexos sensíveis sob acesso protegido. Logs de consulta e alteração devem ser proporcionais à finalidade e submetidos a regras de retenção.

Governança também inclui correção. O declarante deve poder apontar erro; o Certificador deve registrar revisão; e a plataforma deve preservar o histórico quando a alteração for material. Apagar silenciosamente uma divergência reduz a confiabilidade do sistema.

8. Benefícios para os participantes

Para o vendedor, a padronização antecipa pendências, reduz pedidos repetidos e permite explicar o objeto com maior precisão. Para o comprador, oferece visão comparável dos documentos e riscos. Para corretores e técnicos, cria trilha de diligência. Para pesquisadores e gestores, dados agregados e anonimizados podem apoiar estudos sobre padrões de informalidade, desde que haja governança ética e proteção de dados.

Esses benefícios são condicionais. Eles dependem de adesão às normas, treinamento, auditoria, revisão de pesos, tratamento de conflitos de interesse e comunicação honesta dos limites.

9. Considerações finais

Informação padronizada aumenta confiança porque reduz a distância entre o que o vendedor sabe e o que o comprador consegue verificar. Ela melhora comparabilidade, rastreabilidade e comunicação de lacunas. Também reduz custos de busca e favorece decisões documentadas.

Entretanto, confiança informacional não é garantia jurídica. A padronização é valiosa quando preserva a complexidade relevante, expõe incertezas e permite retornar às evidências de origem. O CDTI pode funcionar como essa infraestrutura privada de organização, desde que score, classificação e certificação sejam apresentados dentro de seus limites técnico-declaratórios.

Referências

AKERLOF, George A. The market for “lemons”: quality uncertainty and the market mechanism. *The Quarterly Journal of Economics*, v. 84, n. 3, p. 488–500, 1970. DOI: 10.2307/1879431.

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 13.709, de 14 de agosto de 2018**. Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais. Brasília, DF: Presidência da República, 2018.

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

WANG, Richard Y.; STRONG, Diane M. Beyond accuracy: what data quality means to data consumers. *Journal of Management Information Systems*, v. 12, n. 4, p. 5–33, 1996. DOI: 10.1080/07421222.1996.11518099.

Identificação editorial: Artigo 6 da Coleção de Artigos Técnicos INORGIN — Acervo Digital.
Versão: 1.0 | **Data:** 12 de agosto de 2026.