

Matriz de riscos em imóveis sem matrícula individualizada

Referencial técnico para identificação, comunicação e encaminhamento de riscos

INORGIN — Instituto Nacional de Organização de Imóveis Informais

Relatório Técnico R-02/2026 | Agosto de 2026

Nota de uso. Este relatório apresenta referencial geral de gestão de riscos. Não autoriza negócio, não substitui diligência jurídica, registral, urbanística, ambiental ou técnica e não converte score documental em segurança jurídica. Riscos e controles devem ser avaliados no caso concreto.

Resumo executivo

Imóveis sem matrícula individualizada exigem análise diferente daquela aplicada a unidade regularmente matriculada em nome do alienante. O primeiro risco é de qualificação: muitas operações apresentadas como “venda de imóvel” têm por objeto posição contratual, direitos aquisitivos, direitos possessórios, direitos hereditários ou uso privado. O segundo é de identificação: a unidade física pode não corresponder à matrícula-mãe, ao parcelamento aprovado ou ao contrato. O terceiro é de eficácia: o instrumento pode gerar obrigações entre as partes sem transferir propriedade ou produzir os efeitos esperados perante terceiros.

O relatório adapta princípios da ISO 31000:2018 a um protocolo documental. Os riscos são agrupados em nove categorias: objeto, titularidade e poderes, cadeia documental, parcelamento e urbanismo, construção, ambiente e território, ocupação, passivos e transação. A matriz utiliza probabilidade e impacto como instrumentos de priorização, mas estabelece eventos de bloqueio que independem da pontuação, como vedação legal de comercialização, indício de fraude, objeto não identificável e disputa material não informada.

A recomendação central é que o tratamento seja orientado por evidências e competência: o dossiê registra o risco e encaminha a questão; somente o profissional ou órgão competente conclui sobre validade, viabilidade e solução.

1. Objetivo e escopo

O relatório tem por objetivo fornecer estrutura uniforme para identificar e comunicar riscos em situações nas quais não foi localizada matrícula individualizada para o objeto negociado. Aplica-se a triagem, cadastro, diligência inicial, intermediação e preparação de encaminhamentos.

Não se aplica como autorização automática à venda. A Lei nº 6.766/1979 veda vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado. Também existem regimes específicos para bens públicos, áreas ambientais, imóveis rurais, alienação fiduciária, sucessão, incapacidade e outras situações.

2. Método

A matriz foi elaborada por análise normativa e processual, utilizando as etapas de identificar, analisar, avaliar, tratar, comunicar e monitorar riscos, em consonância geral com a ISO 31000:2018. Foram considerados Código Civil, Lei de Registros Públicos, Lei de Parcelamento do Solo, Lei da

Reurb, Código de Defesa do Consumidor, deveres da corretagem e Normas Técnicas INORGIN.

O método é qualitativo. Os níveis de probabilidade e impacto devem ser definidos por equipe competente e calibrados com experiência empírica. A simples atribuição numérica não substitui a descrição do evento, da causa, da evidência e da consequência.

3. Conceitos operacionais

- **Risco:** efeito da incerteza sobre o objetivo da diligência ou transação.
- **Evento de risco:** ocorrência capaz de produzir perda, conflito, atraso, responsabilidade ou inviabilidade.
- **Causa:** condição que favorece o evento.
- **Consequência:** efeito jurídico, financeiro, técnico, social, ambiental ou reputacional.
- **Controle:** medida existente ou proposta para prevenir, detectar ou reduzir consequência.
- **Risco residual:** risco que permanece após os controles.
- **Evento de bloqueio:** condição que exige suspensão independentemente da pontuação agregada.

4. Escalas de priorização

4.1 Probabilidade

Nível	Denominação	Critério orientador
1	rara	evidências convergentes e ausência de sinal conhecido, sem excluir possibilidade remota
2	improvável	poucos sinais, controles presentes e documentação razoável
3	possível	lacunas ou divergências capazes de materializar o evento
4	provável	múltiplos sinais, histórico ou controle insuficiente
5	quase certa	evento em curso, evidência direta ou condição estrutural não tratada

4.2 Impacto

Nível	Denominação	Exemplo orientador
1	insignificante	correção documental simples, sem alterar decisão
2	baixo	atraso ou custo limitado
3	moderado	revisão contratual, diligência especializada ou impacto financeiro relevante
4	alto	litígio, perda significativa, embargo ou inviabilidade parcial
5	crítico	perda do direito pretendido, fraude, nulidade, crime, dano grave ou inviabilidade da operação

O produto probabilidade $\times$ impacto pode apoiar a priorização: 1–4 baixo; 5–9 moderado; 10–16 alto; 17–25 crítico. As faixas são administrativas e não representam cálculo atuarial.

5. Eventos de bloqueio

A operação deve ser suspensa e encaminhada quando houver:

1. tentativa de vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado;
2. indício de falsidade, documento adulterado, identidade incompatível ou dupla cessão;
3. objeto que não pode ser localizado ou distinguido de áreas vizinhas;
4. alienante sem vínculo demonstrável com o direito ofertado;
5. oposição material ou disputa conhecida não resolvida;
6. bem público ou área cuja disponibilidade não tenha sido esclarecida;
7. incapacidade, representação insuficiente ou ausência de anuência essencial;
8. ordem judicial, indisponibilidade ou restrição incompatível com o negócio;
9. risco ambiental, geotécnico ou de segurança que demande medida imediata;
10. publicidade que apresente direito de uso, posse ou cessão como propriedade individual.

Bloqueio não significa conclusão definitiva de invalidade. Significa que a decisão não deve prosseguir sem análise e tratamento competente.

6. Matriz consolidada de riscos

ID	Evento de risco	Indicador ou evidência	Consequência principal	Controle mínimo	Encaminhamento
R01	objeto físico não corresponde ao documento	área, lote, endereço ou confrontação divergentes	aquisição de objeto diverso ou litígio de limites	comparação de todas as descrições e vistoria	profissional de agrimensura, advogado e registro
R02	unidade não está contida na matrícula-mãe	ausência de sobreposição demonstrável	impossibilidade de individualização	certidão, planta e análise espacial	registrador e profissional técnico
R03	alienante não possui poder suficiente	titular diferente, procuração inválida ou cessão incompleta	ineficácia, perdas e evicção	qualificação civil, registral e contratual	advogado e tabelião/registrador
R04	cadeia documental rompida	falta de elo entre cedentes e cessionários	impossibilidade de demonstrar origem	linha do tempo e obtenção de documentos	advogado e partes anteriores
R05	múltiplas cessões do mesmo objeto	contratos concorrentes ou ocupantes diferentes	conflito, litígio e perda financeira	pesquisa, declarações e suspensão	advogado e autoridade competente
R06	parcelamento não registrado	matrícula-mãe sem registro do loteamento	vedação de venda ou promessa e sanções	consulta municipal e registral	município, Ministério Público e advogado
R07	uso ou ocupação incompatível	zoneamento, restrição ou licença divergente	embargo, multa ou impossibilidade de uso	consulta urbanística formal	município e profissional urbanístico
R08	construção irregular ou não averbada	área construída diferente dos cadastros	custo de adequação, sanção e limitação financeira	planta, licenças e certidões	município e profissional técnico
R09	restrição ambiental ou risco físico	APP, inundação, instabilidade ou contaminação	dano, remoção, embargo ou responsabilização	consulta a bases e vistoria especializada	órgão ambiental, defesa civil e técnico
R10	posse contestada ou ocupante não identificado	oposição, locação, comodato ou ocupação de terceiro	impossibilidade de imissão e conflito	histórico de posse e entrevistas documentadas	advogado e eventual mediação
R11	sucessão ou regime familiar não resolvido	falecimento, inventário ou cônjuge ausente	disposição por pessoa sem poder integral	certidões civis e inventário	advogado, tabelião e juízo, conforme o caso

ID	Evento de risco	Indicador ou evidência	Consequência principal	Controle mínimo	Encaminhamento
R12	ônus, dívida ou garantia incidente	hipoteca, fiduciária, penhora, tributo ou condomínio	perda, cobrança ou restrição	certidões atualizadas e quitação	registro, credor e advogado
R13	pagamento sem proteção contratual	sinal antecipado e ausência de condições	perda financeira e litígio	condições precedentes, retenção e comprovantes	advogado e instituição financeira autorizada
R14	publicidade enganosa ou omissa	anúncio promete escritura, financiamento ou regularização	responsabilidade civil, consumerista e ética	revisão do anúncio e informação destacada	corretor responsável e jurídico
R15	documentação falsa ou desatualizada	inconsistência, metadados ou certidão antiga	decisão baseada em dado inválido	conferência na fonte e atualização	emissor, cartório e autoridade competente
R16	exposição indevida de dados pessoais	anexos públicos, CPF e assinatura visíveis	violação de privacidade e fraude	minimização, tarja, permissão e logs	controlador, encarregado e segurança
R17	direito de uso apresentado como imóvel	estatuto ou contrato não cria unidade autônoma	expectativa falsa e conflito	qualificação clara do direito	advogado e corretor
R18	regularização futura tratada como garantida	promessa sem ato municipal ou registral	preço artificial, dano e responsabilidade	linguagem condicional e análise preliminar	município, advogado e registro

7. Análise por categoria

7.1 Objeto e localização

O risco mais básico é não saber o que está sendo analisado. Número interno, endereço informal ou ponto de coordenada não substituem descrição. A comparação deve incluir matrícula-mãe, planta, ocupação, confrontações e método de medição. Quando a representação espacial for apenas indicativa, isso precisa constar do relatório.

7.2 Titularidade, capacidade e poderes

Devem ser verificados identidade, estado civil, regime de bens, representação, capacidade e vínculo com o direito. A expressão “proprietário” somente deve ser utilizada quando sustentada pela situação registral. Em outros casos, o dossiê deve empregar “declarante”, “possuidor informado”, “promitente comprador” ou termo tecnicamente adequado.

7.3 Cadeia documental

A cadeia é uma sequência de eventos, não uma pilha de contratos. Cada elo precisa corresponder ao anterior quanto a partes e objeto. Falecimento, divórcio, alteração societária ou cessão parcial podem interromper a continuidade.

7.4 Urbanismo e parcelamento

Cobrança de IPTU, rede de energia ou denominação de rua não comprovam registro do loteamento. A situação deve ser consultada no município e no Registro de Imóveis. A presença de vedação legal impõe bloqueio, não simples redução de score.

7.5 Ambiente e segurança territorial

Áreas de preservação, inundação, erosão, contaminação e instabilidade demandam análise específica. A ausência de informação não equivale a ausência de risco. Fotografias de tempo seco ou observação superficial não afastam evento sazonal.

7.6 Transação e comunicação

O contrato deve descrever o direito real ou obrigacional efetivamente disponível. Pagamento precisa ser condicionado às etapas críticas. Termo de ciência não elimina dever de informação nem valida negócio proibido. O corretor tem dever de diligência e de esclarecimento dos riscos, nos termos do art. 723 do Código Civil.

8. Controles por fase

Fase	Controle de entrada	Condição para avançar
Captação	identificação do declarante e natureza do direito	ausência de bloqueio manifesto
Cadastro	inventário, certidão e ficha do objeto	documentos mínimos e divergências registradas
Publicidade Proposta	revisão técnica da descrição resumo de riscos e condições	natureza do direito e limitações destacadas ciência documentada e análise especializada requerida
Contrato Pagamento/posse Pós-transação	instrumento específico e anexos comproverantes e marcos de liberação atualização do dossiê e obrigações	poderes, objeto e condições confirmados cumprimento das condições precedentes histórico preservado e encaminhamentos pendentes

9. Comunicação do risco

O relatório de risco deve conter linguagem descritiva. Recomenda-se a estrutura:

- **achado:** o que foi observado;
- **fonte:** documento, consulta ou declaração;
- **incerteza:** o que não pôde ser verificado;
- **consequência possível:** sem afirmar resultado inevitável;
- **ação requerida:** documento, profissional ou órgão;
- **estado:** aberto, em análise, tratado, aceito ou bloqueado;
- **responsável e prazo:** quando houver processo operacional.

Expressões como “seguro”, “garantido”, “sem risco” e “regularizável” devem ser evitadas sem base técnica e competência para a conclusão.

10. Relação com NQ, score e classificação CDTI

NQ e score podem indicar qualidade e completude da informação. Não devem calcular automaticamente risco jurídico. Um item NQ100 significa atendimento ao critério informacional da pergunta, não autenticidade absoluta ou ausência de ônus. Da mesma forma, classificação Ouro não elimina evento de bloqueio.

A plataforma deve exibir separadamente:

1. score informacional;
2. classificação por requisitos;
3. alertas e bloqueios;

4. riscos registrados e estado de tratamento;
5. limitações e data da análise.

11. Governança e revisão

A matriz precisa de versão, proprietário metodológico, histórico e revisão periódica. Eventos reais, reclamações, auditorias e mudanças legais devem alimentar melhorias. Alteração de peso ou faixa não deve recalcular registros anteriores sem conservar a versão original.

Casos críticos devem ser revisados por mais de um profissional. Conflitos de interesse — como remuneração condicionada à conclusão da transação — precisam ser declarados e mitigados.

12. Conclusão

A análise de imóvel sem matrícula individualizada deve começar pela qualificação do objeto e do direito, não pela escolha de um modelo contratual. A matriz organiza incertezas, prioriza diligências e melhora a comunicação, mas não substitui decisão profissional ou pública.

O uso responsável combina controles de barreira, rastreabilidade das evidências e encaminhamento multiprofissional. Score elevado jamais deve neutralizar impedimento legal ou divergência crítica.

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 8.078, de 11 de setembro de 1990**. Código de Defesa do Consumidor. Brasília, DF: Presidência da República, 1990.

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. 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.

ISO — INTERNATIONAL ORGANIZATION FOR STANDARDIZATION. **ISO 31000:2018: Risk management — Guidelines**. Geneva: ISO, 2018.

Identificação editorial: Relatório Técnico INORGIN R-02/2026.

Versão: 1.0 | **Data de referência:** 12 de agosto de 2026.