

Ecossistema profissional da organização de imóveis informais

Competências, fluxos de cooperação e governança institucional

INORGIN — Instituto Nacional de Organização de Imóveis Informais

Relatório Técnico R-03/2026 | Agosto de 2026

Nota institucional. O credenciamento pelo INORGIN não amplia atribuições legais nem autoriza o exercício de atividade privativa de outra profissão. Este relatório descreve funções de cooperação e deve ser aplicado em conformidade com a legislação, os conselhos profissionais, as competências públicas e o caso concreto.

Resumo executivo

A organização de imóveis informais exige atuação multiprofissional. Nenhuma categoria, isoladamente, reúne competência para verificar titularidade registral, interpretar relações jurídicas, levantar limites, avaliar edificações, conduzir aprovação urbanística, intermediar negócios e decidir regularização. A eficiência depende de divisão explícita de responsabilidades e encaminhamento.

Este relatório mapeia nove grupos: declarante ou proprietário registral; Certificador Responsável; engenheiros e profissionais de agrimensura; arquitetos e urbanistas; técnicos industriais; advogados; corretores de imóveis; órgãos públicos e registros; INORGIN e plataforma CDTI. Propõe-se governança em três linhas: operação, supervisão metodológica e auditoria independente. O Certificador coordena o cadastro e responde por sua atuação; responsáveis técnicos assumem os serviços específicos; o INORGIN normatiza, forma e audita; e os órgãos competentes preservam seus poderes legais.

O modelo recomenda matriz de responsabilidades, declaração de conflitos, registros de responsabilidade técnica quando exigidos, controle de acesso, versionamento, amostragem de auditoria e indicadores de qualidade. Embaixadores integram a expansão institucional, mas não certificam, representam juridicamente o Instituto ou recebem poderes técnicos apenas pela nomeação.

1. Objetivo e escopo

O relatório tem por objetivo definir como profissionais e instituições podem cooperar na organização de informações imobiliárias sem sobreposição indevida de atribuições. O escopo compreende coleta, cadastro, verificação de coerência, produção técnica, análise jurídica, intermediação, encaminhamento público, proteção de dados e auditoria.

Não são objeto deste relatório a definição exaustiva das atribuições de cada conselho, a emissão de parecer sobre habilitação individual ou a substituição de contratos e regulamentos profissionais.

2. Princípios de governança

1. **legalidade e competência:** cada atividade é executada por pessoa habilitada e, quando necessário, registrada no respectivo conselho;
2. **segregação de funções:** coletar, produzir laudo, aprovar, auditar e decidir não devem ser confundidos;

3. **proveniência:** toda informação possui autor, fonte, data e estado;
4. **responsabilidade proporcional:** cada participante responde por sua declaração e atuação, não por toda a cadeia;
5. **independência técnica:** remuneração, captação ou vínculo comercial não podem alterar o conteúdo do achado;
6. **transparência:** conflitos, limitações e pendências são comunicados;
7. **proteção de dados:** acesso segue finalidade, necessidade e permissão;
8. **versionamento:** alterações materiais preservam histórico;
9. **encaminhamento:** dúvida fora da competência é direcionada, não presumida.

3. Atores e funções

3.1 Declarante, possuidor ou proprietário registral

Fornece documentos e informações, declara origem, ocupação e fatos conhecidos, autoriza tratamentos cabíveis e comunica alterações. A denominação no sistema deve corresponder à relação demonstrada. O usuário não se torna proprietário pelo simples cadastro.

3.2 Certificador Responsável

Conduz o fluxo CDTI, coleta e organiza informações, confere presença, legibilidade e coerência aparente, realiza ou coordena registros previstos e conclui o cadastro. Deve atuar dentro de sua formação e credenciamento. Não garante autenticidade material, propriedade, ausência de litígio ou regularização.

3.3 Engenheiros e profissionais de agrimensura

Atuam em levantamentos, georreferenciamento, plantas, memoriais, avaliações técnicas, infraestrutura, estabilidade e serviços compatíveis com suas atribuições. Contratos de serviços de engenharia sujeitos à Lei nº 6.496/1977 requerem ART. A atribuição específica depende da formação, registro e atos do sistema Confea/Crea.

3.4 Arquitetos e urbanistas

Podem atuar em levantamentos arquitetônicos, projetos, regularização edilícia, urbanismo, parcelamento e planejamento, segundo a Lei nº 12.378/2010 e atos do CAU. Serviços sujeitos ao registro profissional demandam RRT.

3.5 Técnicos industriais

Técnicos em edificações, agrimensura e áreas correlatas executam atividades dentro das atribuições definidas pelo CFT/CRT. Quando aplicável, emitem TRT. O título genérico “topógrafo” não dispensa verificar habilitação e escopo.

3.6 Advogados

Analisa relações jurídicas, cadeia de contratos, sucessão, capacidade, riscos, instrumentos, estratégias de regularização e contencioso. A organização cadastral não substitui opinião jurídica quando a decisão depende de validade, eficácia, titularidade ou medida judicial.

3.7 Corretores de imóveis

Intermediam compra, venda, permuta e locação e podem opinar sobre comercialização, conforme a Lei nº 6.530/1978. O art. 723 do Código Civil exige diligência, prudência e informação espontânea sobre segurança e riscos. Em imóvel informal, o anúncio deve identificar a natureza do direito ofertado.

3.8 Município e demais órgãos públicos

O município exerce competências urbanísticas, cadastrais e de condução da Reurb nos termos legais. Órgãos ambientais, defesa civil, patrimônio público e outras autoridades atuam conforme a matéria. Cadastro privado não vincula a decisão administrativa.

3.9 Tabelionatos e Registro de Imóveis

Tabelionatos formalizam atos de sua competência; o Registro de Imóveis qualifica e registra títulos, mantém matrículas e expede certidões. O CDTI não funciona como cartório paralelo e deve encaminhar o usuário às fontes oficiais.

3.10 INORGIN e plataforma CDTI

O INORGIN formula normas privadas, habilita e acompanha Certificadores, oferece formação, realiza auditoria e preserva a metodologia. A operação tecnológica mantém cadastro, permissões, documentos, cálculo, histórico e atendimento. A separação institucional precisa constar de contratos e políticas de privacidade.

3.11 Embaixadores

Embaixadores divulgam o Instituto, aproximam profissionais, promovem eventos e apoiam a expansão da rede. A função é nomeada após avaliação, não gera poder geral de representação e não confere competência para certificar ou interpretar tecnicamente casos sem habilitação própria. Incentivos devem ser transparentes e não influenciar resultados cadastrais.

4. Matriz de responsabilidades

Legenda: **R** realiza; **A** responde pela aprovação ou conclusão; **C** é consultado; **I** é informado. A matriz é referencial e deve ser ajustada ao caso.

Atividade	Declarante	Certificador	Técnico	Advogado	Corretor	INORGIN	Órgão/RI
fornecer documentos e declarações	R/A	C	I	I	I	I	—
organizar e indexar o dossiê	C	R/A	C	C	I	C	—
verificar situação registral oficial	I	R	C	C	I	I	A/R
produzir planta, memorial ou laudo	C	C	R/A	I	I	I	C
analisar cadeia e instrumento jurídico	C	C	I	R/A	C	I	C
elaborar e revisar anúncio	C	C	I	C	R/A	I	—
calcular NQ, score e classificação	I	R	C	C	I	A	—
auditar aplicação da metodologia	I	C	C	C	I	R/A	—
aprovar parcelamento ou Reurb	C	I	C	C	I	I	R/A
registrar título ou ato	C	I	C	C	I	I	R/A
corrigir dado cadastral privado	C	R	C	C	I	A/R	—

“A” no âmbito do sistema privado não significa aprovação pública. O Certificador conclui o cadastro; o INORGIN aprova regras; o município e o registrador decidem os atos de sua competência.

5. Fluxo multiprofissional

5.1 Triagem

O declarante apresenta demanda e documentos básicos. O Certificador identifica categoria, finalidade e sinais de bloqueio. Situações com fraude, disputa, parcelamento não registrado ou risco imediato são suspensas e encaminhadas.

5.2 Diagnóstico informacional

O Certificador organiza objeto, relação alegada e evidências. Não conclui matéria reservada a outro profissional. A plataforma registra pendências e responsáveis.

5.3 Serviços especializados

Levantamentos, laudos, projetos e análises jurídicas são contratados separadamente ou integrados ao fluxo, com escopo, autoria e responsabilidade identificados. O responsável técnico pode ser diferente do Certificador Responsável.

5.4 Revisão e emissão

Antes da emissão, o sistema verifica campos, documentos, declarações, NQ, score, classificação e alertas. A emissão significa conclusão do dossiê segundo a versão metodológica, não regularidade.

5.5 Atualização e transferência

Alterações de ocupação, documentos, construção, titularidade cadastral ou status oficial geram nova versão. A transferência dentro da plataforma não substitui escritura ou registro e deve manter a cadeia histórica.

6. Responsabilidade técnica e documental

ART, RRT ou TRT são exigidos quando houver serviço sujeito ao respectivo sistema profissional. A simples organização de arquivo, transcrição de declaração ou fotografia cadastral não cria automaticamente responsabilidade técnica por levantamento ou projeto. Entretanto, a metodologia não pode fragmentar artificialmente um serviço técnico para evitar o registro obrigatório.

Todo produto deve indicar:

- profissional e número de registro;
- escopo executado;
- método, data e limitações;
- documento de responsabilidade, quando aplicável;
- relação com o dossiê;
- versão substituída, se houver.

7. Governança institucional proposta

7.1 Primeira linha — operação

Certificadores, equipe de atendimento e profissionais vinculados aplicam procedimentos, registram evidências e tratam pendências. Controles automáticos bloqueiam campos incompatíveis e ausência de declarações.

7.2 Segunda linha — metodologia e conformidade

O INORGIN mantém normas, formação, matriz de score, credenciamento, proteção de dados e monitoramento. Analisa padrões anormais, reclamações e conflitos de interesse.

7.3 Terceira linha — auditoria

Auditoria periódica avalia amostras, rastreabilidade, concordância, acessos, incidentes e aderência às normas. Sempre que possível, revisores não devem auditar trabalho próprio ou remunerado diretamente pelo resultado do caso.

8. Comissões e instâncias

Recomenda-se instituir:

1. **Comitê Normativo:** aprova e versiona normas;
2. **Comitê de Habilitação e Conduta:** credencia, suspende e analisa denúncias;
3. **Comitê de Dados e Privacidade:** define acessos, retenção, anonimização e incidentes;
4. **Comitê Metodológico:** revisa NQ, score, classificação e evidências;
5. **Canal de contestação:** recebe pedido fundamentado de correção;
6. **Revisão externa consultiva:** reúne especialistas independentes quando formalmente contratados ou conveniados.

As decisões devem registrar participantes, conflitos, fundamentos, versão e vigência.

9. Proteção de dados e segurança

Documentos imobiliários podem conter CPF, estado civil, assinaturas, endereço, dados financeiros e informações de terceiros. A LGPD exige definir controlador, operador, encarregado, finalidades e bases legais.

Controles mínimos:

- perfil de acesso por função;
- autenticação e registro de consultas;
- criptografia em trânsito e armazenamento compatível;
- cópias de segurança e teste de restauração;
- tarja e minimização na camada pública;
- contratos de confidencialidade e tratamento;
- política de retenção e descarte;
- processo de resposta a incidente;
- revisão de fornecedores e serviços em nuvem.

Dados destinados a estudos devem ser agregados ou anonimizados sempre que possível. A divulgação de ponto exato pode reidentificar famílias mesmo sem nome.

10. Conflitos de interesse

Há conflito potencial quando o mesmo participante capta, certifica, intermedeia e recebe remuneração condicionada à conclusão. Acúmulo de funções não é sempre proibido, mas deve ser declarado e controlado.

Recomenda-se:

1. declaração prévia de vínculos;

2. separação entre score e remuneração;
3. revisão adicional de casos próprios ou de partes relacionadas;
4. vedação de promessa de rendimento, aprovação ou classificação;
5. auditoria de produção anormal;
6. preservação do direito do usuário de escolher outro profissional.

11. Formação e habilitação

O programa deve combinar conteúdo comum e trilhas específicas. Núcleo comum: natureza do CDTI, limites, formulário, qualidade da informação, LGPD, ética, versionamento e encaminhamento. Trilhas específicas: documentação jurídica; geodados; construção; urbanismo; corretagem; direito de uso recreativo.

Aprovação em prova do INORGIN demonstra conhecimento da metodologia privada. Não substitui diploma, registro profissional ou certificação de conselho. Recertificação periódica deve acompanhar mudanças normativas e resultados de auditoria.

12. Indicadores de desempenho e integridade

Eixo	Indicador recomendado
Qualidade	campos essenciais, divergências detectadas e taxa de retrabalho
Confiabilidade	concordância entre revisores e erros por auditoria
Atualidade	idade média de certidões e tempo de atualização
Formação	aprovação, recertificação e desempenho por módulo
Conduta	denúncias, prazo de resposta, suspensões e reincidência
Privacidade	acessos indevidos, incidentes e tempo de contenção
Encaminhamento	pendências direcionadas e concluídas por competência
Cobertura	municípios, categorias profissionais e tipos de cadastro, sem confundir com representatividade nacional

Metas devem evitar incentivo perverso. Número de certificados não pode ser o único indicador, pois pode favorecer velocidade em detrimento de qualidade.

13. Plano de implementação

Fase 1 — preparação

Publicar normas, matriz de papéis, contratos, política de privacidade, trilhas de formação e critérios de habilitação.

Fase 2 — piloto

Operar em territórios delimitados, revisar amostras elevadas, registrar dúvidas e medir concordância. Separar erros de treinamento, interface e metodologia.

Fase 3 — expansão controlada

Ampliar rede com auditoria baseada em risco, supervisão de Pessoas Jurídicas vinculadas e acompanhamento de Embaixadores. Publicar notas de atualização.

Fase 4 — maturidade

Consolidar revisão externa, estudos agregados, interoperabilidade autorizada e indicadores de impacto. Qualquer parceria acadêmica deve possuir instrumento formal, protocolo de dados e definição de autoria.

14. Conclusão

O ecossistema depende menos de concentrar competências e mais de coordená-las. O Certificador Responsável organiza e conclui o cadastro; profissionais habilitados assumem produtos específicos; corretores qualificam a intermediação; advogados analisam relações; municípios e registros praticam atos oficiais; o INORGIN governa a metodologia.

Essa divisão protege o usuário e a reputação institucional. O CDTI será mais confiável quanto mais claramente indicar quem declarou, quem verificou, quem produziu cada documento e qual autoridade ainda precisa decidir.

Referências

ANPD — AUTORIDADE NACIONAL DE PROTEÇÃO DE DADOS. **Guia orientativo sobre segurança da informação para agentes de tratamento de pequeno porte**. Brasília, DF: ANPD, 2021.

BRASIL. **Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977**. Institui a Anotação de Responsabilidade Técnica. Brasília, DF: Presidência da República, 1977.

BRASIL. **Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978**. Regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis. Brasília, DF: Presidência da República, 1978.

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

BRASIL. **Lei nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010**. Regulamenta o exercício da Arquitetura e Urbanismo. Brasília, DF: Presidência da República, 2010.

BRASIL. **Lei nº 13.639, de 26 de março de 2018**. Cria os Conselhos dos Técnicos Industriais e Agrícolas. Brasília, DF: Presidência da República, 2018.

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.

Identificação editorial: Relatório Técnico INORGIN R-03/2026.

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