

ESTUDO TÉCNICO DA CADEIA DOMINIAL DE IMÓVEIS URBANOS COM BASE NA LEI Nº 6.015/1973 DE REGISTROS PÚBLICOS

Trabalho de Perícia ou Inspeção Predial

AMANDA DA ROCHA SILOTTI
AARON SIQUEIRA ARÉVALO

João Pessoa - PB
2025

REALIZAÇÃO:



IBAPE
INSTITUTO BRASILEIRO
DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



IBAPE-PB
INSTITUTO BRASILEIRO
DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

PATROCÍNIO:

CONFEA
Conselho Federal de Engenharia
e Agronomia



CREA-PB
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia da Paraíba



mutua
Caba de Assistência dos Profissionais do Crea

ESTUDO TÉCNICO DA CADEIA DOMINIAL DE IMÓVEIS URBANOS COM BASE NA LEI Nº 6.015/1973 DE REGISTROS PÚBLICOS

RESUMO

A análise de registros de imóveis e o estudo da cadeia dominial são etapas essenciais nas perícias de imóveis urbanos, especialmente nos casos que envolvem disputas de titularidade, sobreposições de áreas ou alegações de irregularidade registral. Fundamentado na Lei nº 6.015/1973 – Lei de Registros Públicos, o trabalho pericial busca verificar a legalidade e a continuidade dos registros, com base nos princípios registrários da especialidade, continuidade, legalidade, publicidade e prioridade. Cada imóvel deve possuir matrícula própria, na qual se inscrevem todos os atos que compõem sua história dominial. A atuação pericial consiste, portanto, na análise minuciosa desses atos, por meio da leitura técnica de transcrições, matrículas, escrituras, averbações e documentos auxiliares. Tal estudo permite identificar vícios de origem, duplicidade de registros, interrupções na cadeia dominial ou transmissões sem respaldo jurídico. O resultado técnico colabora diretamente com a formação da convicção do juízo, fornecendo subsídios para decisões seguras quanto à legitimidade da propriedade. Este trabalho aborda os fundamentos legais e práticos dessa análise, ressaltando a importância do rigor documental e da conformidade com a Lei de Registros Públicos nas perícias de imóveis urbanos.

Palavras-chave: Registro de Imóvel, Cadeia Dominial, Perícia, Imóvel Urbano.

REALIZAÇÃO:



PATROCÍNIO:



SUMÁRIO

1. EXPOSIÇÃO	4
2. CONCLUSÃO	10
REFERÊNCIAS	12

REALIZAÇÃO:



PATROCÍNIO:



1. EXPOSIÇÃO

1.1. INTRODUÇÃO

A segurança jurídica na aquisição e regularização de imóveis urbanos depende, em grande medida, da integridade dos registros públicos. Nesse contexto, o estudo da cadeia dominial — ou seja, a sequência histórica de transferências de propriedade registradas em cartório — revela-se etapa fundamental em perícias judiciais que envolvem litígios sobre titularidade, sobreposição de áreas ou suspeitas de vícios registraes.

O presente trabalho tem por objetivo apresentar, de forma didática e fundamentada, o método técnico e jurídico para análise da cadeia dominial de imóveis urbanos, com base na Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos). A abordagem é sustentada em documentos oficiais de cartórios de registro de imóveis, escrituras públicas, certidões narrativas e outros instrumentos legais.

A exposição metodológica será ilustrada com um caso prático real, no qual foi analisada a trajetória dominial de um imóvel registrado originalmente na década de 1950, passando por diversos desmembramentos, remembramentos e transmissões, até a configuração atual. A complexidade dos registros e a coexistência de diferentes matrículas sobre uma mesma área física revelam os desafios que o perito encontra ao buscar consistência, continuidade e autenticidade nos registros imobiliários.

1.2. METODOLOGIA DO ESTUDO DA CADEIA DOMINIAL

O estudo da cadeia dominial é uma análise que visa reconstruir, de forma cronológica, a sucessão dos registros formais de propriedade de um imóvel. Dessa forma, o perito deve adotar um procedimento sistemático, conforme os fundamentos previstos na Lei nº 6.015/1973 – Lei de Registros Públicos, e nas boas práticas profissionais utilizadas em perícias fundiárias.

A seguir, detalha-se a metodologia empregada:

I. Levantamento e coleta documental:

- Solicitação de certidão atualizada da matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente;
- Pesquisa das transcrições anteriores, se existentes, especialmente quando a matrícula tiver origem anterior à Lei nº 6.015/73;
- Requisição de averbações, retificações, escrituras públicas de compra e venda, partilhas, adjudicações, desmembramentos e remembramentos;
- Complementação com documentos institucionais: Secretarias de Políticas Fundiárias ou de Habitação, nome que varia de acordo com o estado.

II. Identificação da origem dominial:

- Determinação da origem do domínio, geralmente por meio de transcrição antiga, Título Definitivo ou Provisório;
- Identificação do primeiro proprietário registral e verificação de sua legitimidade.

III. Reconstrução cronológica dos registros:

- Elaboração de uma linha do tempo dominial, conectando cada ato formal com seu título de origem (Transcrições, matrículas e/ou escrituras);
- Verificação da continuidade registral, princípio segundo o qual somente pode ser transmitido aquilo que foi devidamente registrado;
- Avaliação da especialidade subjetiva e objetiva, observando se o imóvel foi corretamente descrito em suas dimensões, localização, confrontações e área total, e se o transmitente detinha poderes para alienar.

IV. Análise de eventuais vícios:

- Identificação de interrupções na cadeia dominial, registros paralelos em serventias distintas, duplicidade de matrículas ou ausência de encerramentos formais;
- Confronto entre a área física e a área registrada, especialmente quando houver retificações sem amparo técnico (NBR 13133/1994);
- Avaliação de registros baseados em procurações questionáveis, atos judiciais ou documentos apócrifos.

V. Representação gráfica e síntese:

- Elaboração de mapas de sobreposição, plantas comparativas e fluxogramas dominiais, conforme o caso;
- Inclusão de quadros-resumo com dados essenciais de cada etapa da cadeia;
- Redação do laudo ou parecer técnico com clareza, rigor e objetividade.

1.3. ANÁLISE E ESTUDO NA PRÁTICA

Conforme a metodologia apresentada, segue, com isso, um modelo esquemático e representativo do estudo da cadeia dominial, onde constam todas as informações e características a serem observadas ao estudar e analisar a cronologia dos fatos de uma cadeia de domínio, com o intuito de apresentar de maneira compreensível e clara os possíveis vícios e desconformidades que se apresentaram no decorrer da existência destes títulos.

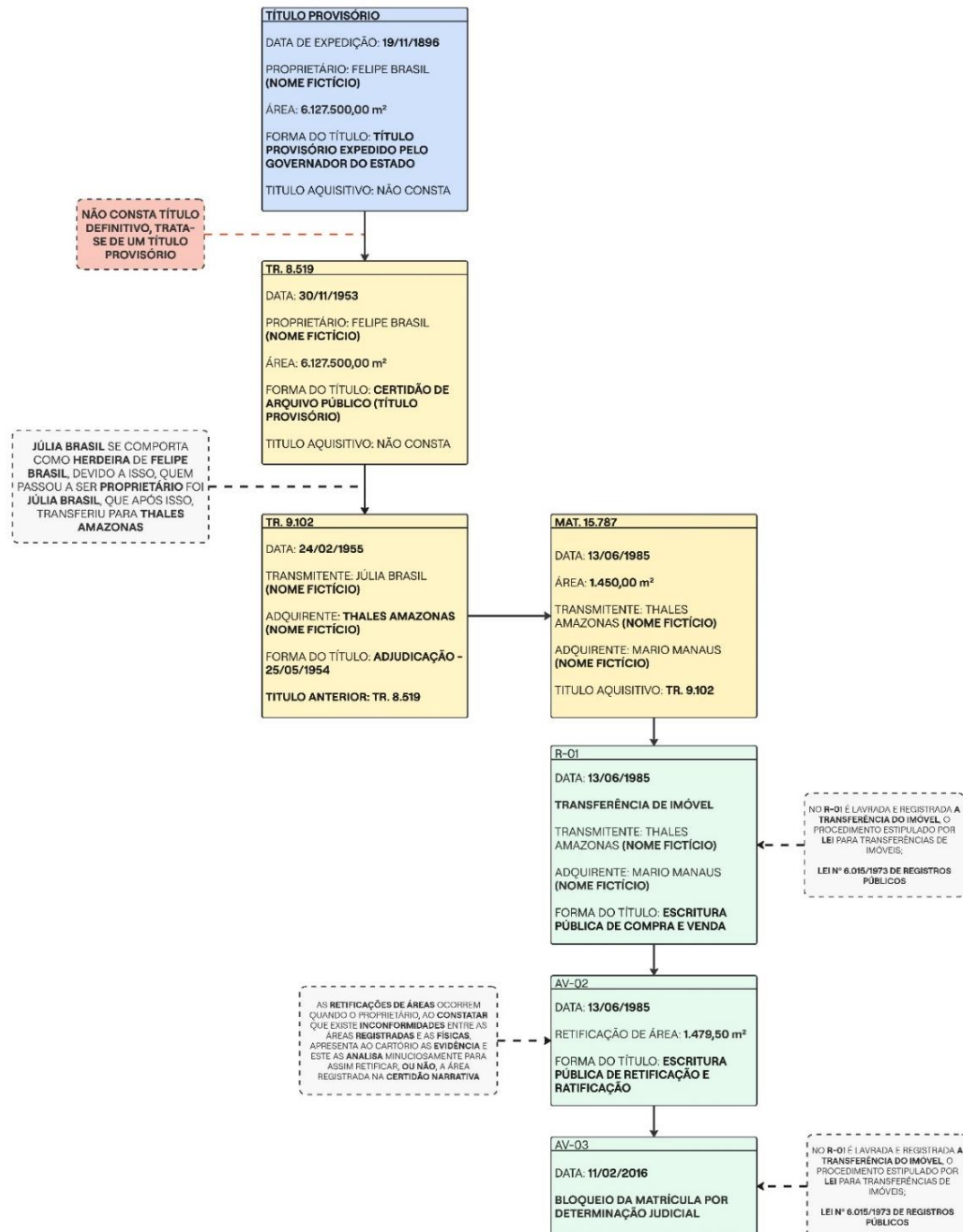


Figura 1: Estrutura de um estudo de cadeia dominial (Autoria própria).

A figura acima demonstra a estrutura de um estudo de cadeia dominial, onde é possível observar que é imprescindível que todos os registros sigam uma linearidade concreta e ininterrupta, no que diz respeito a data de expedição, área, proprietário, transmitente, adquirente, data do registro, data da averbação e, para matrículas e transcrições, o título anterior e/ou aquisitivo.

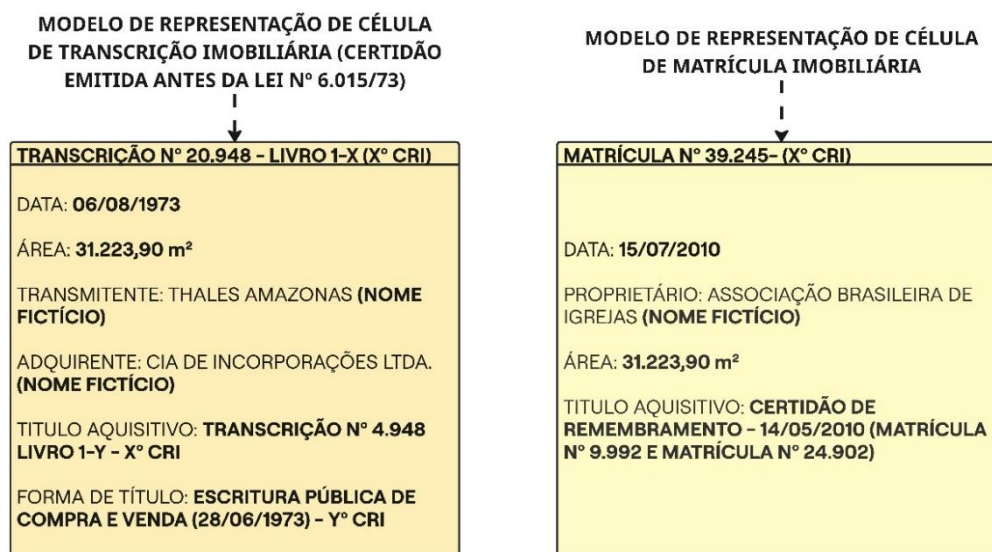


Figura 2: Representação de Certidões Narrativas e as informações que devem conter (Autoria própria).

Na figura anterior observa-se que, para elucidar a cronologia dos fatos e linearidade das transferências de titularidade, devem ser consideradas e analisadas todas as informações primordiais que compõe uma Certidão Narrativa.

Não obstante a isso, após a construção integral e detalhada da cadeia, é constituída uma linha-do-tempo, onde são inseridas e representadas as datas de expedição e cruzamento de dados temporais dos acontecimentos, para expressar de forma coerente a cronologia dos fatos no laudo pericial. Como é demonstrado na figura abaixo:

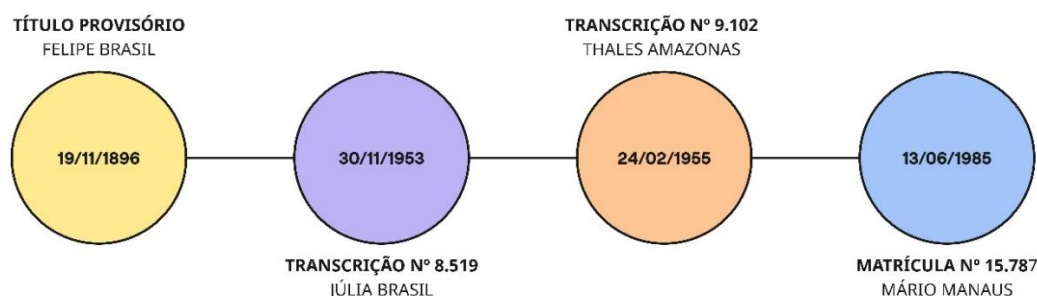


Figura 3: Cronologia dos fatos da cadeia dominial (Autoria própria).

1.4. ANÁLISE DE CERTIDÕES NARRATIVAS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

As matrículas de registro de imóveis, ou certidões narrativas, são os documentos oficiais que contem todas as informações pertinente aquele imóvel, sendo estas: área do terreno, área das edificações, perímetro, localização, proprietário, título aquisitivo, limites e confrontações contendo as informações dos confinantes e as distancia da linha que confronta o imóvel, assim como também,

datas, livro, lavratura e Cartório de Registro de Imóveis onde estas operações foram lavradas.

Nesse contexto, todas essas informações devem ser atentamente observadas, logo que, uma vez que os detalhes são ignorados, os vícios e inconsistências podem passar despercebidos e encaminhar o fluxo da cadeia de domínio para conclusões equivocadas.

A seguir, apresenta-se um exemplar de uma certidão narrativa contendo todas as informações supracitadas:

CERTIDÃO NARRATIVA

MATRÍCULA
21998

FOLHA
01

CARTÓRIO DO 3.º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
MANAUS - AM

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL
 28 de junho de 1990
 Manaus, de 1990

IMÓVEL: - UM TERRENO situado na Estrada do Tarumã-Ponta Negra desta cidade, com uma área de cento e seis mil, cento e sessenta e oito metros quadrados (106.168,00m²), e perímetro de hum mil, trezentos e sessenta e cinco metros lineares (1.365,00mls), limitando-se ao Norte, com terras da vendedora, por uma linha de quatrocentos e vinte e cinco metros (425,00m); ao Sul, com terras da vendedora, por uma linha de quatrocentos e quarenta metros (440,00m); a Leste, com terras da vendedora, por uma linha de cento e sessenta e tres metros (163,00m) e com terras de terceiros, por uma linha de oitenta e quatro metros (84,00m); e a Oeste, com a Estrada do Tarumã-Ponta Negra, para onde faz frente, por duas linhas de cento e quatro metros e cento e quarenta e nove metros (149,00m), respectivamente, parte de um todo maior, havido pela vendedora por compra a Wally [redacted] e seu marido, Giglio [redacted], pelo preço de Cr\$ 10.000,00 (dez mil cruzeiros), nos termos da escritura pública de 22 de janeiro de 1972, das Notas do Tabelião do 3º Ofício, desta cidade, lavrada às fls. 15 do livro nº 2016.-

PROPRIETARIA: - Wally [redacted], norte americana, viúva, aposentada, residente e domiciliada nesta cidade, portadora da CI nº [redacted] e do CIC nº [redacted], no ato representada por seu bastante procurador, Sr. Raul [redacted], brasileiro, solteiro, empresário, residente e domiciliado nesta cidade, portador da C [redacted] e do CIC nº [redacted], nos termos da procuração pública de 28 de abril de 1988, das Notas do Tabelião do 3º Ofício, desta cidade, às fls. 91 do livro nº 534.-

TÍTULO AQUISITIVO: - Transcrito no Cartório do Registro de Imóveis do 2º Ofício, desta cidade, às fls. 101 do livro 3-8 sob o nº 19.463, em data de 04 de fevereiro de 1972.-

SUB-OFICIAL: [Assinatura]

Figura 4: Certidão narrativa de registro de imóveis (<https://ridigital.org.br/>).

Na primeira pagina de uma certidão narrativa de uma matrícula de imóvel sempre devem constar todas essas informações, que são registros comprobatórios da linearidade e transparência das operações realizadas nos atos registraes e notariais.

A seguir, pode-se observar o exemplar de um **registro**, anotação cartorial que registra toda e qualquer operação realizada no imóvel, sejam vendas/transferências, hipotecas e penhoras. Estes registros são comumente representados como “R-

0X(ordem numérica do registro)/00.000(número de matrícula do imóvel)". Como na imagem a seguir:

R-13/21.998 - Manaus, 14 de junho de 2023. Protocolo nº: 135.341.-
TRANSMITENTE:- ROTA [REDACTED] LTDA, antes qualificada, no ato representada por quem de direito.-
ADQUIRENTE:- RICARDO [REDACTED], brasileiro, solteiro, portador do RG nº [REDACTED], e do CPF/MF nº [REDACTED], residente e domiciliado em Manaus/AM, no seguinte endereço: Avenida Efigênio Salles, 2.330, Apartamento 204, Aleixo.-
VALOR DECLARADO:- R\$ 100.000,00 (cem mil reais), pago em moeda corrente do país.-
TÍTULO:- Compra e Venda.-
FORMA DO TÍTULO:- Certidão datada de 21 de março de 2023, extraída da Escritura Pública de Compra e Venda de 09 de julho de 2008, lavrada no Cartório Extrajudicial da Comarca de Silves/AM, Ofício Único de Registro de Imóveis, às fls. 080, do Livro nº D-6.-
CONDIÇÕES:- Não Constam.-
I.T.B.I.: Guia de ITBI nº 3286/2023, recolhida sobre a avaliação de R\$ 4.866.037,10 (quatro milhões e oitocentos e sessenta e seis mil e trinta e sete reais e dez centavos).-
 Emitida a D.O.I.- **SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS** - Nº REGIMV0049450G8SJEUR1ALU9Z98 - Protocolo 135341 - Livro 2 - Nº 21998 - Reg./Av. 13 - Data/Hora de utilização: 14/06/2023 10:05:47 - Emitido por Raphael Gomes Matute - FUNJEAM - EXTRAJUDICIAL: R\$1.683,50 - FUNDPAM: R\$0,00 - FUNDPGE: R\$0,00 - FUNJEAM - RCPN/SD: R\$561,17 - Consulte a autenticidade em cidadao.portalseloam.com.br - Emolumentos: R\$11.215,77; Computação: R\$7,53; Valor total pago: R\$14039,14.-
REGISTRADO por:
 Escrevente: [REDACTED].-

Figura 5: Registro cartorial em certidões narrativas (<https://ridigital.org.br/>).

Em outros casos, as anotações cartoriais podem se apresentar como **averbações**, que são registros que averbam acontecimentos que não representam o que os registros representam, podendo ser retificações de área, alteração na razão social (em caso do imóvel ser de propriedade de CNPJ), bloqueios e desbloqueios de imóvel, dentre outras ações inerentes ao imóvel.

1.5. LAUDO PERICIAL DE ANÁLISE DE CADEIA DOMINIAL

Na etapa do Laudo Pericial, é estruturado todo o histórico do imóvel, contendo as informações primordiais, como as expressas acima, onde será descrita a problemática envolvendo o imóvel.

Após isso, discorre-se de maneira escrita e detalhada a cadeia e seus acontecimentos por etapas, iniciando a partir do primeiro título, sendo nos casos ideais, a partir do **Título Definitivo**, que em todos as hipóteses, deve existir no fluxo de cadeia. Na ausência de título definitivo, o laudo deve conter essa informação como “principal vício” ou “principal inconsistência”, uma vez que todo e qualquer imóvel particular deve haver sido destacado posteriormente das “**Terras devolutas do Estado**”.

No que diz respeito a titularidade, é imprescindível que as transferências de domínio sejam registradas em nome do proprietário, sendo um possível vício quando a registro informe o nome de terceiros como transmitentes sem que houvesse ocorrido transferência para este indivíduo, seja pessoa física ou jurídica. Nestes casos, deve ser informado no laudo o conflito de domínio e transferência presente no corpo da certidão narrativa.

O laudo na maioria dos casos deve apresentar a “metamorfose” sofrida pelo respectivo imóvel, através de plantas e plotagens georreferenciadas utilizando as informações contidas nas certidões narrativas, com a finalidade de identificar esbulho, alienações indevidas e omissão de informações. Especialmente para identificar se as matrículas estão sobrepostas ou não, nos casos de **sobreposição de matrículas**, onde um imóvel consta registrado e georreferenciado parcial ou completamente inserido na área de outra matrícula, o que apresenta um **vício crucial** no fluxo da cadeia dominial, uma vez que esta deve evidenciar onde e quando ocorreu a sobreposição, seja por omissão ou fraude não identificada pelos cartórios competentes.

Na conclusão do laudo pericial, deve conter o resumo e as considerações finais a respeito da análise, onde são evidenciadas e ressaltadas todas as inconsistências presentes no corpo da cadeia dominial estudada. Conclusão tal que cabe ao perito responsável, expressar de forma transparente e verdadeira, o resultado da análise, a qual pode comprovar se existem vícios insanáveis ou não.

2. CONCLUSÃO

O presente trabalho teve como objetivo apresentar, sob uma abordagem técnica e jurídica, a importância do estudo da cadeia dominial como ferramenta essencial nas perícias judiciais de imóveis urbanos. A análise detalhada dos registros públicos — especialmente das certidões narrativas, transcrições, matrículas e averbações — permite reconstruir a história registral do imóvel, verificar a regularidade dos atos jurídicos e identificar vícios que comprometem a legalidade da titularidade dominial.

Com base na Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), ficou evidenciado que a conformidade registral exige o cumprimento dos princípios da continuidade, da especialidade objetiva e subjetiva, da legalidade e da publicidade. A ausência de qualquer desses elementos, especialmente a falta de conexão entre os títulos e a presença de transmissões sem lastro jurídico, pode resultar em nulidade registral e insegurança jurídica na posse e propriedade do bem.

A metodologia aplicada, fundamentada em diretrizes normativas e nas boas práticas periciais, demonstra que o perito deve atuar com elevado grau de precisão e responsabilidade técnica. A análise da cadeia dominial requer não apenas conhecimento jurídico-registral, mas também domínio de ferramentas gráficas, interpretação de plantas, sobreposições georreferenciadas e avaliação crítica dos documentos. A construção de fluxogramas dominiais, linhas do tempo, esquemas e mapas de sobreposição contribui para uma visualização clara da sucessão dominial e das eventuais anomalias encontradas.

Na prática, constata-se que muitos imóveis urbanos, especialmente em áreas de ocupação irregular ou em processos históricos de expansão urbana desordenada, apresentam lacunas e vícios na cadeia dominial. A ausência de título definitivo, a

superposição de matrículas, as transmissões feitas por terceiros sem legitimidade e os registros realizados com base em documentos apócrifos ou em desconformidade com a legislação vigente são falhas recorrentes e que, muitas vezes, não são percebidas de imediato pelas partes interessadas ou pelos próprios cartórios.

Assim, conclui-se que o estudo técnico da cadeia dominial não é apenas uma etapa auxiliar da perícia, mas uma atividade central que confere legitimidade e robustez ao laudo pericial. Sua correta execução permite que o juízo forme sua convicção com base em elementos técnicos consistentes, oferecendo subsídios para a solução de conflitos fundiários, anulação de registros irregulares, delimitação de responsabilidade por vícios construtivos e, principalmente, para a promoção da segurança jurídica nas relações patrimoniais.

Por fim, reafirma-se que a atuação do perito judicial deve sempre estar alicerçada na verdade técnica, na imparcialidade e no compromisso com o interesse público. A análise dominial, quando realizada de forma criteriosa e fundamentada, contribui não apenas para a solução do caso concreto, mas também para a valorização da perícia como instrumento auxiliar do Judiciário e da engenharia legal como campo de conhecimento indispensável à garantia do direito à propriedade e à regularização do espaço urbano.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 1 jan. 1974.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – IBAPE. **Manual de Perícias de Engenharia.** 6. ed. São Paulo: PINI, 2018.

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL – IRIB. **Cartilha de Registros Públicos – O que é matrícula de imóvel?** Disponível em: <https://www.irib.org.br>. Acesso em: jun. 2025.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 13133:1994 – Execução de Levantamento Topográfico.** Rio de Janeiro: ABNT, 1994.