

Seu caso dá usucapião? Um checklist antes de gastar

Este checklist ajuda você a descobrir, antes de gastar com planta, ata notarial ou processo, se o seu caso tem chance de usucapião — e qual é a modalidade certa. Cada bloco corresponde a uma pergunta que o cartório ou o juiz vai fazer. Percorra na ordem: se o bloco 1 não passar, os outros não importam.

1. Que tipo de posse é a sua

É aqui que a maioria dos pedidos morre — e antes de qualquer contagem de prazo. A lei exige posse exercida como dono: pública, contínua e sem oposição.

- ☐ Você ocupa o imóvel como se fosse seu — decide sobre ele, cuida, reforma, paga as contas — e não em nome de outra pessoa?
- ☐ Você não entrou no imóvel por favor, empréstimo, comodato, aluguel ou como caseiro? (Se entrou, a contagem não começou.)
- ☐ Ninguém nunca o notificou, processou ou pediu o imóvel de volta ao longo desse período?
- ☐ A posse foi contínua, sem períodos em que o imóvel ficou abandonado ou com outra pessoa?

Entrou de favor e a situação mudou com o tempo? Pode haver caminho. O que se demonstra, nesse caso, é o momento em que a posse deixou de ser tolerada e passou a ser exercida com ânimo de dono, de forma pública. A partir daí o prazo começa a correr — e essa virada se prova com documentos, obras, contas e testemunhas. Vale a análise.

2. Há quanto tempo — e qual modalidade

Não existe "o prazo da usucapião". Marque a linha que descreve o seu caso.

- ☐ Extraordinária — 15 anos. Posse sem interrupção e sem oposição, sem precisar de documento nem de boa-fé.
- ☐ Extraordinária reduzida — 10 anos. O mesmo, se o imóvel é a sua moradia habitual ou se você fez ali obras ou serviços produtivos.
- ☐ Ordinária — 10 anos. Exige justo título (um documento que justifique a posse) e boa-fé.
- ☐ Ordinária reduzida — 5 anos. Imóvel comprado onerosamente com base em registro que depois foi cancelado, com moradia ou investimentos no local. As três condições, juntas.
- ☐ Especial urbana — 5 anos. Área urbana de até 250 m², usada como moradia sua ou da família, e você não é proprietário de nenhum outro imóvel.
- ☐ Familiar — 2 anos. Imóvel urbano de até 250 m² de propriedade comum com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, com posse exclusiva sua nos dois anos.
- ☐ Especial rural — 5 anos. Até 50 hectares, tornada produtiva pelo seu trabalho ou da família, com moradia no local.

Dois erros que aparecem sempre. Não existe usucapião extraordinária de 5 anos — a redução é de 15 para 10. E o limite da especial rural é de 50 hectares: a lei de 1981 fala em 25, mas o limite constitucional, desde 1988, é o dobro.

3. Os impedimentos que eliminam o direito

- ☐ O imóvel não é público? (Imóvel público não se adquire por usucapião — nem o urbano, nem o rural. Nesses casos o caminho costuma ser a regularização fundiária pela prefeitura.)
- ☐ Nas modalidades especiais e na familiar: você realmente não é proprietário de nenhum outro imóvel, urbano ou rural, em nenhuma cidade — inclusive lote herdado?
- ☐ Você já obteve usucapião especial urbana ou familiar antes? (Cada uma só pode ser reconhecida uma vez à mesma pessoa.)
- ☐ A área respeita o limite da modalidade escolhida (250 m² nas urbanas, 50 hectares na rural)?

Um alívio para quem mora em bairro formado por desmembramentos antigos: lote menor que o tamanho mínimo exigido pela lei do município não impede a usucapião especial urbana. O Supremo Tribunal Federal fixou essa orientação em repercussão geral.

4. Somando o tempo de quem veio antes

Se sozinho você não completa o prazo, a soma pode resolver.

- ☐ Você recebeu o imóvel de alguém que já o possuía nas mesmas condições (compra, cessão, doação)?
- ☐ Você é herdeiro de quem possuía o imóvel? (O herdeiro continua de direito a posse de quem faleceu.)
- ☐ Você tem como demonstrar que todas as posses somadas foram contínuas e pacíficas?

5. A prova — o que reunir antes de procurar advogado

Documento vale mais que memória. Junte o que existir, mesmo incompleto.

- ☐ Contas de luz, água e telefone antigas, no seu nome e no endereço do imóvel — quanto mais antigas, melhor.
- ☐ Carnês de IPTU ou de ITR pagos.
- ☐ Contrato, recibo, declaração de compra, ainda que sem registro e escrito à mão.
- ☐ Notas fiscais de material de construção, projetos e fotos datadas das obras.
- ☐ Declarações de imposto de renda em que o imóvel apareça.
- ☐ Nomes de vizinhos antigos que possam testemunhar desde quando você está ali.
- ☐ Certidão atualizada da matrícula do imóvel — ou a informação de que ele nunca teve matrícula.

6. Cartório ou fórum

Desde 2015 existe a usucapião extrajudicial, processada direto no Registro de Imóveis. Ela tende a ser mais rápida — mas depende de condições.

- ☐ Você sabe quem são todos os confrontantes (vizinhos de todos os lados) e acredita que eles assinariam a planta?
- ☐ O imóvel não faz divisa com área pública? (A manifestação de ente público segue regra própria e costuma levar o caso ao Judiciário.)
- ☐ Não existe ação judicial em curso discutindo esse mesmo imóvel?
- ☐ Você tem condições de contratar planta e memorial descritivo — o desenho e a descrição por escrito dos limites exatos do imóvel — com profissional habilitado e responsabilidade técnica?

Duas informações que mudam a expectativa. Advogado é obrigatório também na via de cartório — não existe usucapião extrajudicial feita pelo próprio interessado. E o silêncio do vizinho notificado, hoje, é entendido como concordância: a regra original de 2015 dizia o contrário, e material antigo ainda repete a versão superada.

Como ler o seu resultado

- ☐ Bloco 1 com alguma resposta "não": antes de pensar em prazo, é a natureza da posse que precisa ser examinada. Esse é o ponto que decide o caso.
- ☐ Bloco 3 com algum impedimento: a modalidade escolhida não serve — mas outra pode servir. Vale rever o bloco 2.
- ☐ Bloco 5 com poucos itens: não ter a prova reunida não é o mesmo que não ter direito — muitas vezes o que falta é juntar o que já existe. Reunir documentação costuma ser o primeiro passo, mas o resultado depende do que puder ser efetivamente comprovado.
- ☐ Bloco 6 com "não" nas duas primeiras: o caminho provavelmente é judicial, e isso não é um problema — é uma escolha de rota.