



ULLYSSES MATTOS
— ADVOCADO —

Guia da regularização: **USUCAPIÃO**

Como valorizar seu imóvel em até
55% e garantir a segurança da sua
família.

Autor: Ulysses Mattos – Especialista em Direito Imobiliário.



Parabéns por baixar este guia.

Isso mostra que você é uma pessoa que valoriza o patrimônio que suou tanto para conquistar. No Rio de Janeiro, milhares de famílias vivem na informalidade, com medo e insegurança, mas você decidiu dar um passo diferente. Você decidiu buscar a segurança definitiva.

Muitos acreditam que ter as chaves na mão e pagar as contas em dia é o suficiente. Mas, como advogado especialista em Direito Imobiliário, já vi famílias inteiras PERDEREM o teto ou entrarem em guerras judiciais por não terem um único papel: a Escritura registrada.

Este guia não é um livro de leis complicado. É um mapa prático para você transformar sua posse em propriedade real. Vamos juntos?

Talvez você tenha um "contrato de gaveta", um "recibo de compra e venda" ou tenha herdado a casa dos seus pais e nunca regularizou. Cuidado.

Existe um abismo jurídico entre POSSE (morar, cuidar) e PROPRIEDADE (ter o nome no RGI).

Posse: É o fato de usar o bem. Você mora, cuida, paga contas. Mas, juridicamente, isso é frágil.

Propriedade: É o direito real, garantido apenas pelo registro no Cartório de Registro de Imóveis (RGI).

Enquanto você tiver apenas a posse, você vive sobre um terreno instável.



Você não consegue vendê-lo da forma correta;



Você não consegue dar o imóvel em garantia para empréstimos com juros baixos;



E o pior: Você deixa seus filhos vulneráveis.

"Quem não registra, não é dono."

Se você tem apenas um "contrato de gaveta" ou um "recibo", o imóvel continua no nome do antigo proprietário. Se ele tiver dívidas (trabalhistas, fiscais), o seu imóvel pode ser penhorado. Se ele falecer, o imóvel entra no inventário dele. A Usucapião é a ferramenta jurídica para romper esse vínculo perigoso.



The background image shows a modern architectural structure with light-colored, textured walls and several rectangular windows. The sky above is filled with dramatic, billowing clouds bathed in the warm, golden light of a setting or rising sun, creating a high-contrast scene between the man-made and natural elements.

Desmistificando a USUCAPIÃO



Ao contrário do que o senso comum diz, a Usucapião não é "invasão". É um instituto jurídico nobre que premia quem dá função social à terra.

A Usucapião é a ferramenta jurídica mais poderosa para sanar irregularidades. Ela não é "tomar o que é dos outros"; é a lei reconhecendo que você deu função social para um bem que estava abandonado ou irregular. É uma forma de aquisição "originária", ou seja, o imóvel nasce novo para você, livre de dívidas e vínculos do passado.

“Como a aquisição é nova, ela rompe vínculos anteriores. Dívidas do antigo proprietário, hipotecas antigas ou penhoras podem ser canceladas. O imóvel nasce limpo em seu nome.”

O MITO DO "HABITE-SE"

Muitos clientes me perguntam: "Doutor, minha casa foi construída sem licença da Prefeitura e não tem Habite-se. Posso regularizar mesmo assim?"



A resposta é SIM.

Para fazer a Usucapião, você NÃO precisa ter o Habite-se, planta aprovada ou a construção regularizada.

A Usucapião foca na propriedade do terreno (o solo). A irregularidade administrativa da construção (falta de projeto, recuos errados, etc.) não impede que o Juiz ou o Registrador declare que você é o dono.

Os requisitos fundamentais

Não basta estar no imóvel. Para ter direito, sua posse precisa ser qualificada:



Animus Domini (Alma de Dono): Você deve agir como proprietário perante a sociedade (pagar impostos, fazer reformas, defender o bem). Quem está lá de favor ou pagando aluguel não tem esse direito.



Mansa e Pacífica: Sem oposição. O dono original nunca tentou retomar o bem judicialmente.



Contínua: Sem interrupções no prazo exigido por lei.

DESCUBRA O SEU CASO:

Modalidades e Prazos



A lei prevê diferentes caminhos, dependendo do seu tempo de posse e do tipo de imóvel. Veja onde você se encaixa:

Usucapião Extraordinária

Requisito: Basta ter a posse mansa e pacífica. Não precisa de contrato nenhum.

Prazo: 15 anos.

Bônus: O prazo cai para 10 anos se você mora no imóvel.

Usucapião Ordinária

Requisito: Precisa ter "Justo Título" (um contrato que seria válido, mas teve algum problema) e Boa-fé.

Prazo: 10 anos.

Bônus: Cai para 5 anos se houve pagamento e moradia.

Usucapião Constitucional (Urbana e Rural)

Urbana: Para imóveis até 250m² onde você more. Prazo: 5 anos. (Não pode ter outro imóvel).

Rural: Para terras até 50 hectares, tornadas produtivas. Prazo: 5 anos.

Usucapião Familiar (Abandono de Lar)

Se o ex-cônjuge ou companheiro abandonou o lar e você ficou cuidando do imóvel (até 250m²) sozinho(a), o prazo é de apenas 2 anos.





PONTOS DE ATENÇÃO

Sou herdeiro, posso fazer Usucapião?

Essa é uma das maiores dúvidas. A regra geral diz que herança se resolve com Inventário. Porém, o STJ admite a Usucapião de herdeiro em casos excepcionais. Quando é possível? Quando um herdeiro exerce a posse exclusiva sobre o bem, sem oposição dos irmãos, agindo como único dono (reformando, pagando tudo sozinho) por longo prazo (geralmente 15 anos). É o fim do "condomínio" entre herdeiros pelo tempo.

Bens Públicos

Imóveis da União, Estado ou Município não podem sofrer usucapião.

Posso somar o tempo do posseiro anterior?

Sim! Chamamos isso de Accessio Possessionis. Se você comprou a "posse" de alguém que já morava lá há 10 anos e você mora há 5, você pode somar os tempos para atingir os 15 anos exigidos, desde que a posse anterior também fosse pacífica.



Regularizar não é gasto, é investimento. Um imóvel regularizado vale cerca de 55% a mais no mercado e garante que seu esforço será herdado pelos seus filhos, não pelo governo ou por credores antigos.

Agora que você entendeu que a Usucapião é técnica, detalhada e exige estratégia, não deixe o tempo passar. Quanto mais tempo passa, mais difícil reunir as provas antigas.

O escritório Ulysses Mattos é especialista em destravar imóveis irregulares. Abrimos uma agenda prioritária este mês para analisar a viabilidade da sua documentação.

[Clique aqui](#)

**QUERO UMA
ANÁLISE JURÍDICA**

DO MEU IMÓVEL

