



OLIVEIRA
ADVOCACIA E CONSULTORIA JURÍDICA

CARTILHA DO CIDADÃO · CÍVEL, COBRANÇA E IMÓVEIS

USUCAPIÃO E REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL

Para quem mora ou produz há anos num imóvel sem escritura: as modalidades de usucapião, os prazos, o pedido no cartório e os documentos da posse.

NESTA CARTILHA

01	Modalidades e prazos	pág. 2
02	Cartório, Justiça e REURB	pág. 3
03	Documentos e passo a passo	pág. 4

BOM SABER

Imóvel público não é adquirido por usucapião. Em núcleos urbanos informais, o caminho pode ser a regularização fundiária (REURB), conduzida pelo Município.

01 Modalidades e prazos

Modalidade	Prazo	O que a lei exige
Extraordinária	15 anos, ou 10 com moradia ou obras produtivas	Posse como dono, sem interrupção nem oposição. Não exige documento nem boa-fé.
Ordinária	10 anos (5 em caso específico)	Posse com justo título (contrato, recibo) e boa-fé .
Especial urbana	5 anos	Área urbana de até 250 m² , usada como moradia; não ser dono de outro imóvel.
Especial rural	5 anos	Zona rural de até 50 hectares , produtiva pelo trabalho, com moradia; sem outro imóvel.
Familiar	2 anos	Imóvel urbano de até 250 m² de que você é dono junto com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar ; posse direta e exclusiva; moradia; sem outro imóvel.
Coletiva	Mais de 5 anos	Núcleo urbano informal em que a área dividida pelos possuidores dá menos de 250 m² por possuidor; sem outro imóvel.

REGRAS QUE VALEM PARA TODAS

- A posse precisa ser **como dono**, contínua e sem oposição.
- Dá para **somar o tempo** de quem ocupava antes, como quem vendeu a posse, se as posses foram contínuas e pacíficas.
- Imóveis **públicos** (União, Estado, Município) não são adquiridos por usucapião.
- A especial urbana e a familiar só são reconhecidas **uma vez** para a mesma pessoa.

GLOSSÁRIO

Posse — Uso do imóvel como se fosse dono.

Matrícula — Registro do imóvel no cartório de registro de imóveis.

Justo título — Documento que pareceria transferir o imóvel, como um contrato.

Confrontantes — Donos e ocupantes dos imóveis vizinhos.

02 No cartório, na Justiça ou pela REURB

Usucapião no cartório

O pedido pode ser feito direto no **cartório de registro de imóveis** do local, por advogado ou defensor público. Exige ata notarial do tempo de posse, planta e memorial assinados por profissional habilitado, certidões negativas e documentos da posse.

Usucapião na Justiça

A via judicial continua possível, à escolha do interessado. Se o cartório rejeitar o pedido, a ação judicial pode ser proposta. Se houver impugnação justificada, o próprio cartório envia o caso ao juiz.

COMO O CARTÓRIO PROCESSA O PEDIDO

- Vizinhos e donos registrados que não assinaram a planta são notificados; se ficarem em silêncio por **15 dias**, isso vale como concordância.
- Com contrato ou recibo de compra, prova de que pagou e certidão do distribuidor cível expedida até 30 dias antes do pedido, sem ação sobre o imóvel, a notificação do dono registrado pode ser dispensada.
- União, Estado e Município são avisados e têm 15 dias para se manifestar. Um edital dá o mesmo prazo a terceiros.
- Com os documentos em ordem, o cartório registra a propriedade em seu nome.

REURB: regularização do bairro

É feita com o **Município**, que classifica o núcleo, aprova o projeto e emite a Certidão de Regularização Fundiária (CRF), registrada direto no cartório, sem ordem judicial. Podem pedir o poder público e os moradores, sozinhos ou por associação ou cooperativa, entre outros.

REURB-S e REURB-E

A **REURB-S** vale para núcleos ocupados principalmente por população de baixa renda; a **REURB-E**, para os demais. A legitimação fundiária pode dar a propriedade de área **pública ou privada** em núcleo informal que já existia em **22/12/2016**.

03 Checklist de documentos da posse

Marque cada item conforme for separando. Documento antigo, com data, é importante: ele mostra desde quando você está no imóvel.

1 Seus dados

- ☐ RG e CPF
- ☐ Certidão de casamento ou prova da união estável, se houver

2 Prova da posse e do tempo

- ☐ Contrato de compra, cessão de direitos ou recibos, mesmo sem registro
- ☐ Carnês de IPTU ou ITR em seu nome
- ☐ Contas de luz, água e internet no endereço, de vários anos
- ☐ Fotos antigas e atuais; notas de material de construção
- ☐ Nome e contato de vizinhos que conhecem sua posse

3 O imóvel

- ☐ Certidão da matrícula ou informação de que não há registro
- ☐ Planta e memorial descritivo feitos por profissional habilitado
- ☐ Informação sobre se a área é pública ou particular

4 Certidões e antecessores

- ☐ Certidões dos distribuidores da comarca do imóvel e do seu domicílio
- ☐ Documentos de quem ocupava antes (venda da posse, herança)

04 Como regularizar, passo a passo

- 1 Descubra a situação do imóvel**
Peça a certidão da matrícula no cartório de registro de imóveis e verifique se a área é particular ou pública.
- 2 Conte o tempo de posse**
Some o seu tempo e, se for o caso, o de quem ocupava antes. Compare com a tabela da página 2.
- 3 Reúna as provas da posse**
Use o checklist da página 4. Quanto mais antigos e variados os documentos, melhor.
- 4 Faça a planta com profissional habilitado**
Um profissional legalmente habilitado faz a planta e o memorial descritivo, com a anotação de responsabilidade técnica no conselho profissional.
- 5 Cartório, Justiça ou REURB**
Sem disputa, o pedido pode ir ao cartório; com impugnação justificada, segue para a Justiça. Em núcleo informal, a REURB é tratada com o Município.

04 · COMO REGULARIZAR, PASSO A PASSO (CONTINUAÇÃO)**PERGUNTAS FREQUENTES****Comprei com contrato de gaveta. Preciso de usucapião?**

Nem sempre. Com promessa de compra do dono registrado, pode existir o caminho da **adjudicação compulsória**, que também pode ser feita no cartório de registro de imóveis.

Pago IPTU no meu nome. O imóvel já é meu?

O IPTU ajuda a provar a posse e o tempo. A propriedade passa ao seu nome com o registro da usucapião no cartório.

Posso usucapir terreno da Prefeitura?

Não. Imóveis públicos não são adquiridos por usucapião. Para núcleos informais, existe a REURB, conduzida pelo Município.

O vizinho não quer assinar a planta. E agora?

No cartório, quem não assinou é notificado e tem 15 dias; o silêncio vale como concordância. Se houver impugnação justificada, o caso vai à Justiça.

CONTATO DO ESCRITÓRIO

Atendimento de segunda a sexta, das 8h às 17h, por telefone, WhatsApp ou e-mail.

Telefone (92) 98249-1054 · WhatsApp
E-mail atendimento@oliveiraconsultoriaadv.com.br
Site oliveiraconsultoriaadv.com.br
Instagram @paulojunio.adv
Endereço Rua Prof. Abílio Alencar, 224 · Alvorada · Manaus/AM



**Aponte a
câmera**

Paulo Junio Leandro de Oliveira · OAB/AM 10.250. Material informativo; não substitui a orientação de um advogado no caso concreto. Base: Constituição Federal, arts. 183 e 191; Código Civil, arts. 1.238, 1.239, 1.240, 1.240-A, 1.242 e 1.243; Lei nº 10.257/2001, art. 10; Lei nº 6.015/1973, arts. 216-A e 216-B; Provimento CNJ nº 149/2023 (Código Nacional de Normas — Foro Extrajudicial), arts. 399 e 410; Lei nº 13.465/2017, arts. 13, 14, 23, 30 e 42. Atualizada em 09/2026 · revisar em 12/2026.