

Usucapião na prática: caminhos legais para transformar posse em propriedade



Especialista esclarece modalidades, requisitos e erros comuns que podem impedir a regularização do imóvel.

A usucapião é um dos instrumentos jurídicos mais relevantes para a regularização imobiliária no Brasil, mas ainda é cercada por desinformação. Muitas vezes confundida com invasão ou ocupação irregular, a usucapião tem, na verdade, a finalidade de reconhecer situações consolidadas ao longo do tempo, garantindo a função social da propriedade e segurança jurídica a quem exerce a posse de forma contínua, pacífica e responsável.

O instituto atua como mecanismo de justiça social ao permitir que imóveis ocupados por longos períodos, mas sem registro formal, sejam regularizados. “Em muitos casos, a pessoa adquiriu o imóvel, pagou por ele e reside no local há décadas, mas nunca conseguiu registrar a propriedade por entraves burocráticos ou ausência de documentos antigos”, explica Débora Gonçalves, advogada especialista em Direito Imobiliário e coordenadora da Associação Mineira dos Advogados do Direito Imobiliário. Segundo ela, a usucapião não tem o objetivo de legitimar ocupações recentes, mas de transformar uma posse consolidada em propriedade legal, possibilitando venda, financiamento e transmissão por herança.

Para que o pedido seja aceito, o tempo de posse é apenas um dos critérios. A legislação exige que a ocupação seja mansa e pacífica, sem disputas judiciais ou oposição de terceiros, além do chamado “ânimo de dono”. Isso se comprova por atitudes como a conservação do imóvel, realização de melhorias e pagamento de impostos e contas básicas. As modalidades de usucapião variam conforme o caso, com prazos que normalmente vão de 5 a 15 anos, podendo ser reduzidos em situações específicas, como na usucapião familiar, em que o prazo pode ser de apenas dois anos diante do abandono injustificado do lar por um dos cônjuges.

Uma mudança significativa nos últimos anos foi a possibilidade de realizar a usucapião pela via extrajudicial, diretamente em cartório, desde que não haja conflitos entre as partes. Esse formato tornou o processo mais ágil e menos oneroso, além de contribuir para a valorização do imóvel, que pode chegar a 30% ou 40% após a regularização. Ainda assim, a advogada alerta que a presença de um advogado é obrigatória e que documentos técnicos, como planta e memorial descritivo, precisam estar corretos e completos para evitar indeferimentos.

A organização da documentação é um passo decisivo para quem deseja iniciar o processo. Contas de água e luz, IPTU, registros em postos de saúde, matrículas escolares, fotografias de reformas e contratos particulares de compra e venda são exemplos de provas que ajudam a demonstrar a continuidade da posse. Quanto mais consistente for o conjunto de documentos, maiores são as chances de sucesso na regularização.

Entre os principais erros que comprometem o procedimento estão a escolha inadequada da modalidade de usucapião, a falta de provas robustas e a tentativa de regularizar bens públicos, que não podem ser usucapidos. Além disso, casos com conflitos relevantes não podem ser resolvidos pela via extrajudicial. “Um diagnóstico jurídico prévio é fundamental para evitar atrasos e frustrações”, destaca Débora Gonçalves. Com orientação adequada e planejamento, a usucapião deixa de ser um mistério e se torna um caminho seguro para conquistar a escritura definitiva do imóvel.

Foto: Divulgação

<https://jornalpanfletus.com.br/cp3.masterix.inf.br/noticia/7636/usucapiao-na-pratica-caminhos-legais-para-transformar-posse-em-propriedade-em-23/06/2026-16:54>