



PROJETO DE EXTENSÃO  
MORADIA LEGAL NO  
ENTORNO DA UFJF



# SAIBA COMO REGULARIZAR A PROPRIEDADE DE SEU IMÓVEL

**Professoras coordenadoras:**

Raquel Bellini de Oliveira Salles e Aline Araújo Passos

**Alunos extensionistas:**

Victor Marangon da Silva, Érika Christine de Melo Dantas, Anna Clara Gomes Souza Duarte, Marina Sotto Maior de Medeiros, Marcos Felipe Lopes de Almeida.



### **O que é o direito à moradia?**

O direito à moradia é um direito social estabelecido pela Constituição Federal. Esse direito abrange a dignidade da moradia, a segurança da posse e da edificação e o acesso a serviços públicos.

### **Como posso assegurar meu direito à moradia?**

Para efetivar o direito à moradia, o Poder Público tem à sua disposição diversos instrumentos que devem ser implementados, entre eles programas de construção ou de financiamento de casas populares e de auxílio às locações.

Os próprios interessados também podem buscar assegurar seu direito à moradia por meio da aquisição do direito de propriedade sobre o imóvel, na medida em que esta, ao garantir o pleno exercício dos direitos de usar, fruir, dispor e reaver o imóvel em relação a terceiros, concede ao morador segurança jurídica e poderes mais amplos.

### **Eu moro em um imóvel. Isso significa que eu sou proprietário dele?**

Para a legislação brasileira, a pessoa que mora no imóvel não necessariamente é proprietária dele. Para isso, precisa fazer constar seu nome e respectivo título de aquisição no registro (matrícula) do imóvel junto ao cartório competente. Sem esse registro, o morador é apenas possuidor do imóvel onde reside.

### **Quando celebro um contrato de compra e venda de imóvel, mas não procedo ao registro imobiliário da transferência, tenho algum direito sobre o bem que adquiri?**

É muito comum a celebração de contratos de compra e venda sem que os contratantes levem ao registro (Cartório de Imóveis) a respectiva escritura pública de transferência do imóvel. Neste caso, o comprador tem apenas a posse, direito mais limitado em relação ao direito de propriedade.



**Não tenho registrado em meu nome o imóvel onde habito.  
Como faço para regularizar?**

A regularização da propriedade imobiliária pelo morador pode ser efetivada mediante a outorga, pelo proprietário (último adquirente constante do registro), de escritura pública de transferência do imóvel (a título de compra e venda, permuta ou doação, por exemplo), lavrada em Cartório de Notas e posteriormente registrada no Cartório de Imóveis competente. Não sendo possível a obtenção da escritura pública, o interessado pode requerer a usucapião, que possibilita a aquisição da propriedade pela comprovação da posse durante determinado lapso temporal.

**O que é usucapião?**

A usucapião é um dos principais instrumentos jurídicos para a regularização da propriedade imobiliária, direcionada às pessoas que ocuparam por determinado tempo, como se fossem donas, um imóvel, que não seja de domínio público, sem qualquer oposição por parte de terceiros. O exercício da posse por certo lapso temporal possibilita a essas pessoas a declaração da aquisição da propriedade do imóvel, judicial ou extrajudicialmente. O tempo de posse legalmente exigido é de 5, 10 ou 15 anos, a depender da modalidade de usucapião.

**PRINCIPAIS MODALIDADES DE USUCAPIÃO**

<b>Usucapião Ordinária</b>	10 anos de posse Ter algum documento que comprove a compra do imóvel
<b>Usucapião Extraordinária</b>	15 anos de posse – ou 10 anos se morar habitualmente no imóvel ou se tiver realizado obras
<b>Usucapião Especial Urbana</b>	5 anos de posse No máximo 250 metros quadrados Não pode ser proprietário de outro imóvel Moradia própria ou de sua família



Requisito essencial de todas as formas de usucapião: posse contínua e sem oposição, pelo prazo estabelecido em cada modalidade.

Existe a possibilidade de somar o tempo de posse exercido por quem herdou ou adquiriu o imóvel e quem anteriormente o possuía.

### **Como posso comprovar o tempo de posse do imóvel para fins de usucapião?**

Para comprovar a posse do imóvel para fins de usucapião, o interessado pode se valer de documentos, tais como comprovantes de pagamento de contas de luz, de água e de IPTU, de realização de benfeitorias e edificações, bem como de declarações ou depoimentos de testemunhas.

### **Quais são as informações e documentos necessários para requerer a usucapião?**

A seguir, estão os documentos básicos para a usucapião. Dependendo do caso, outros documentos também serão necessários:

Nome e endereço das pessoas confrontantes e cônjuges  
(vizinhos laterais e dos fundos)

Cópia dos documentos pessoais dos possuidores dos imóveis, inclusive cônjuges ou companheiros (identidade, CPF, comprovante de residência)

Planta do imóvel e memorial descritivo elaborados por engenheiro

Certidão emitida pelo Cartório de Registros de Imóveis responsável pela circunscrição territorial do imóvel usucapiendo



Certidão Negativa de Ações Judiciais, pelo prazo correspondente à modalidade de usucapião pleiteada, expedida pelo cartório distribuidor do Fórum da Justiça Estadual, em nome das pessoas requerentes e das pessoas que as antecederam na posse do imóvel (se houver). A certidão também pode ser obtida no *site* do Tribunal de Justiça de Minas Gerais.

Documento comprobatório da compra ou de outra forma de aquisição do imóvel - escritura, contratos, recibos, entre outros (esses documentos podem ser dispensados quando a usucapião não for ordinária).

### **Quais são os benefícios da regularização da propriedade imobiliária?**

A regularização imobiliária favorece o exercício dos direitos de propriedade e de moradia, previstos na Constituição Federal, no Estatuto da Cidade e em outras leis.

A partir do momento em que o possuidor regulariza juridicamente seu imóvel, passa a ter o direito de propriedade com os plenos poderes a ele inerentes, o qual deve ser respeitado por toda a sociedade, afastando-se possibilidades de remoção do morador devido a ações de terceiros. Garante-se, assim, maior segurança jurídica para o exercício da moradia.

Além disso, o imóvel passa a estar adequadamente cadastrado no registro imobiliário e perante a Municipalidade, o que favorece melhor gestão do espaço urbano, a arrecadação tributária, inclusive para oferecimento de serviços públicos de fornecimento de água, esgoto, coleta de lixo, saneamento básico, pavimentação, iluminação, entre outros. A regularização imobiliária possibilita aos moradores, também, condições para reivindicarem melhorias para seus bairros junto ao Poder Público.

A regularização da propriedade imobiliária é muito importante não apenas para o morador interessado, mas, também, para toda a sociedade e para a organização das cidades.



### Quem somos nós

Integramos a equipe do projeto de extensão “Moradia Legal no Entorno da UFJF”, desenvolvido no âmbito da Faculdade de Direito e vinculado ao Programa Boa Vizinhança da UFJF. Nossa proposta é contribuir para regularização da propriedade imobiliária e para a efetivação do direito à moradia, favorecendo a segurança jurídica das **famílias de baixa renda que residem em bairros do entorno do campus da Universidade**, bem como o acesso a serviços públicos e a organização da cidade.

Atuamos principalmente mediante prestação de consultoria e ajuizamento de ações de usucapião, mas temos também entre nossos objetivos a divulgação de informações sobre regularização imobiliária.

Atendemos no Núcleo de Prática Jurídica da UFJF, mediante **prévio agendamento**.

E-mail: [extensaoujf.moradialegal@gmail.com](mailto:extensaoujf.moradialegal@gmail.com)

### Endereços úteis na cidade de Juiz de Fora

NPJ – Núcleo de Prática Jurídica da UFJF: Avenida Presidente Itamar Franco, nº 988, Centro (ao lado do Procon). Telefone: (32) 3215-5654.

NASFE - Núcleo de Atendimento Social da Faculdade de Engenharia: Avenida Presidente Itamar Franco, nº 988, Centro (ao lado do Procon). Telefone: (32) 3215-5654.

Cartório Toscano - 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS: Av. Barão do Rio Branco, nº 2337, Salas 1207 e 1210, Centro. Telefone: 3215-3593.

Cartório Massote - 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS: Av. Barão do Rio Branco, nº 2370, Sala 401, Centro. Telefone: 3217-3767.

Cartório Olavo Costa - 3º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS: Rua Halfeld, nº 828, Sala 1110, Centro. Telefone: 3215-3280.

Fórum da Justiça Estadual: Rua Marechal Deodoro, nº 662, Centro. Telefone: (32) 3257-5800.



A presente cartilha também está disponível no site  
<http://www.ufjf.br/direito/>