

# CONHECENDO SEUS DIREITOS NA OCUPAÇÃO

OLÁ! ESTA CARTILHA É PARA VOCÊ QUE MORA EM UMA OCUPAÇÃO.

NOSSO OBJETIVO É EXPLICAR DE FORMA SIMPLES TERMOS IMPORTANTES  
PARA VOCÊ ENTENDER SEUS DIREITOS E COMO REGULARIZAR SUA  
MORADIA.



# O CHÃO ONDE A GENTE PISA

Para que serve o solo urbano? É a terra onde construímos as cidades. Serve para morar, trabalhar, ter lazer e deve ser usado para o bem de todos.

**Função Social do Imóvel:** A lei diz que a terra tem que ser usada para o bem da sociedade. Um imóvel não pode ficar parado ou ser usado de um jeito que atrapalhe a comunidade.

**Direito à Cidade:** É o direito de toda pessoa ter acesso a moradia, saneamento básico, transporte, saúde, educação, trabalho e lazer em uma cidade justa.

O que acontece com o imóvel que não cumpre a função social? A lei prevê que o poder público pode cobrar mais impostos (IPTU progressivo), obrigar o dono a construir ou parcelar a terra, ou até mesmo desapropriar (tomar a terra para o uso público, com indenização).



# POSSE X PROPRIEDADE

- **Posse (Dono de Fato):** É quando você cuida do imóvel, mora nele, paga as contas, faz melhorias. Você age como se fosse o dono, mas não tem o papel oficial. Exemplo: Você mora na casa há anos, mas o terreno não está no seu nome.
- **Propriedade (Dono no Papel):** É quando você tem o documento oficial do imóvel, o registro no cartório. Aí sim, você é o dono de verdade perante a lei. Exemplo: Você tem o registro da casa no seu nome.



# QUAL A DIFERENÇA ENTRE POSSE E PROPRIEDADE?

A posse é a situação de morar e cuidar. A propriedade é ter o papel que prova que o imóvel é seu. A usucapião serve para transformar a posse em propriedade!



# USUCAPIÃO: COMO A POSSE DE TERRENO PRIVADO VIRA PAPEL!

- A usucapião é uma forma de conseguir o documento do imóvel (o registro) quando você já cuida dele há muito tempo. Este direito é para terrenos PRIVADOS.
- O que é? É um direito para quem usa uma terra ou casa que não estava cumprindo sua função social (não servia de moradia e não era cultivada), por um certo tempo, sem ninguém reclamar.



# VAMOS VER OS TIPOS MAIS COMUNS DE USUCAPIÃO

## A) Usucapião Especial Urbana:

- **Terreno:** Precisa ter até 250 metros quadrados.
- **Tempo:** Morar no local com sua família por 5 anos seguidos, sem ninguém te tirar.
- **Outros imóveis:** Você não pode ter outro imóvel (casa ou terreno) no seu nome.
- **Só pode usar uma vez:** Você só pode usar este tipo de usucapião uma única vez.
- **Para que serve?** Para ser sua moradia ou de sua família.



# VAMOS VER OS TIPOS MAIS COMUNS DE USUCAPIÃO

## B) Usucapião Coletiva (para grupos em áreas maiores!):

- Para quem? Para um grupo de pessoas de baixa renda que ocupa uma área urbana maior que 250m<sup>2</sup> por 5 anos seguidos, sem ninguém reclamar. Não dá para saber exatamente a parte de cada um.
- Outros imóveis: Ninguém do grupo pode ter outro imóvel no nome.
- Como funciona? A propriedade é dividida entre todos os moradores.



# VAMOS VER OS TIPOS MAIS COMUNS DE USUCAPIÃO

## C) Usucapião Extraordinária:

- **Tempo:** Morar ou cuidar do imóvel por 15 anos seguidos, sem ninguém reclamar.
- **Pode reduzir o tempo:** Se você usar o imóvel para moradia ou fizer obras produtivas, o tempo pode cair para 10 anos. Não exige que você não tenha outro imóvel.
- **O que é "posse sem oposição"?** Significa que você está no local de forma tranquila e contínua. Ninguém que se diz dono do imóvel tentou te tirar de lá (com processos na justiça, por exemplo).



# ATENÇÃO: IMÓVEIS PÚBLICOS NÃO PODEM SER USUCAPIDOS!

É muito importante saber que terras ou imóveis que pertencem ao Governo (município, estado ou União) NÃO podem ser adquiridos por usucapião. Para esses casos, existe outra possibilidade que vamos ver a seguir.



# CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA: PARA IMÓVEIS PÚBLICOS!

Esta é uma alternativa para quem mora em ocupações em terrenos públicos.

O que é? É um direito que permite que você e sua família continuem morando em um imóvel público, mesmo que não seja o dono. É uma forma de regularização para imóveis que não podem ser usucapidos.



# REGISTRO DO IMÓVEL: A SUA GARANTIA E SEGURANÇA!

E depois de conseguir a usucapião ou a concessão de uso, o passo final e mais importante é o registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, sendo esse o documento que prova, de forma oficial, que o imóvel é seu.



## COMO FAZER O REGISTRO?

**Primeiro, você precisa conseguir o reconhecimento da usucapião (seja por um processo na justiça ou no cartório) ou a Concessão de Uso (via administrativa ou judicial). Após, com a decisão judicial ou o documento da concessão em mãos, você levará ao Cartório de Registro de Imóveis da sua cidade. Dessa forma, seu imóvel será registrado no seu nome, e você terá a sua matrícula do imóvel, o documento oficial.**



## ONDE BUSCAR AJUDA?

**Não hesite em procurar ajuda profissional! É muito importante para entender seu caso e iniciar o processo de regularização, como Advogados, Defensoria Pública e Núcleos de Prática Jurídica de Universidades.**



# ORGANIZAÇÃO

**ORGANIZADORES:** Ester Carmo Nascimento; Kyra Thalinne Souza Freire; Luiz Henrique dos Santos Oliveira; Maria Fernanda Soares Melo; Paula Caroline Piloto e Rafaela Ferreira dos Santos.

**DISCIPLINA:** Direito Urbano e Agrário

**PROFESSOR:** Cláudio Carvalho

