OLIVEIRA
ADVOCACIA E CONSULTORIA JURÍDICA

CARTILHA DO CIDADÃO · CÍVEL, COBRANÇA E IMÓVEIS

Perdi ou me impediram de usar meu imóvel: como proteger a posse

Para quem teve o imóvel invadido, foi perturbado ou está sendo ameaçado: as ações possessórias, o prazo de ano e dia, os limites da defesa pelas próprias mãos e as provas a guardar.

NESTA CARTILHA

01	Posse e as três ações	pág. 2
02	Ano e dia, liminar e desforço	pág. 3
03	Provas, passo a passo e perguntas	pág. 4

BOM SABER

Não faça justiça com as próprias mãos. A lei só admite a defesa direta da posse se for feita logo e sem ir além do indispensável. Registre as provas e procure orientação antes de agir.

01 Posse e as três ações possessórias

Posse

É o exercício de fato, pleno ou não, de algum dos poderes de dono sobre a coisa. Quem **mora, usa ou cuida** do imóvel pode ter posse, mesmo sem escritura.

Propriedade

É o direito de usar, gozar e dispor da coisa e de reavê-la de quem a possua ou detenha injustamente. A alegação de propriedade, **sozinha, não impede** a manutenção ou a reintegração de quem possui.

Situação	Ação	O que a lei diz
Alguém **perturba** sua posse, mas você **continua** no imóvel (turbação)	**Manutenção de posse**	O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação.
Você **perdeu** a posse: foi tirado do imóvel ou impedido de usá-lo (esbulho)	**Reintegração de posse**	O possuidor tem direito a ser reintegrado em caso de esbulho.
Há **ameaça** de turbação ou esbulho e você tem justo receio de ser molestado	**Interdito proibitório**	O juiz pode segurar o possuidor da turbação ou esbulho iminente, com mandado que fixa pena em dinheiro se o réu descumprir.

Errou a ação? A lei diz que propor uma ação possessória no lugar de outra não impede o juiz de dar a proteção da ação cujos pressupostos estejam provados.

NEM TODA OCUPAÇÃO É POSSE

- Atos de **mera permissão ou tolerância** não geram posse.
- Quem conserva o imóvel **em nome de outro**, em relação de dependência e cumprindo ordens dele, é **detentor**.
- Atos **violentos ou clandestinos** só permitem adquirir posse depois que a violência ou a clandestinidade cessa.

GLOSSÁRIO

Turbação — Perturbação da posse: você continua no imóvel, mas é atrapalhado.

Esbulho — Perda da posse: você é privado do imóvel.

02 Ano e dia, liminar e desforço

Dia da turbação ou do esbulho	+	ano e dia	= **Fim do prazo especial** — a ação proposta dentro dele segue o procedimento especial (CPC 558)

Dentro de ano e dia

Na prática, chama-se posse **nova**. Valem as regras próprias da manutenção e da reintegração. Com a inicial bem instruída, o juiz pode dar o mandado **liminar sem ouvir o réu**. Se não, marca **audiência de justificação**, na qual o autor comprova o que alegou, e o réu é citado para comparecer. Sendo suficiente a justificação, o juiz manda expedir o mandado.

Depois de ano e dia

Na prática, chama-se posse **velha**. O procedimento passa a ser o **comum**, mas a ação **continua possessória**. É possível pedir **tutela provisória**: a de urgência exige elementos que mostrem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo. Quem decide é o juiz.

Na mesma ação também se pode pedir perdas e danos, indenização dos frutos e medida para evitar nova turbação ou esbulho.

Desforço imediato tem limite. O possuidor pode manter-se ou restituir-se por sua própria força **contanto que o faça logo**, e os atos de defesa **não podem ir além do indispensável**. Fazer justiça pelas próprias mãos, fora do que a lei permite, é crime (Código Penal, art. 345). Sem orientação, não tente.

HERDEIRO, COMPOSSUIDOR E QUEM PODE AGIR

- Aberta a sucessão, a herança passa **desde logo** aos herdeiros, e a posse se transmite a eles. **Até a partilha**, o direito dos co-herdeiros sobre a propriedade e a posse é indivisível e segue as regras do **condomínio**.
- Quem possui junto com outros um imóvel indiviso pode praticar atos possessórios, **sem excluir** os demais.
- O interdito proibitório pode ser pedido pelo possuidor **direto** (quem está com a coisa, como o inquilino) ou **indireto** (quem a cedeu, como o locador).

03 O que provar e o que guardar

Na ação de manutenção ou de reintegração, a lei diz que cabe a **quem pede provar**: a sua posse; a turbação ou o esbulho praticado pelo réu; a data do fato; e a continuação da posse, na manutenção, ou a perda dela, na reintegração.

1 Prova da sua posse

- ☐ Contas de luz, água e internet no endereço
- ☐ Carnês de IPTU, ITR ou taxas
- ☐ Contrato, recibo, escritura ou documento de herança, mesmo sem registro
- ☐ Fotos antigas e atuais; notas de material de obras e reformas
- ☐ Nome e contato de vizinhos que conhecem a sua posse
- ☐ Certidão da matrícula, se houver registro

2 Prova do fato

- ☐ Fotos e vídeos do dia, com data e hora
- ☐ Mensagens, áudios e e-mails de quem ameaçou ou ocupou
- ☐ Nomes ou descrição de quem agiu e de quem viu
- ☐ Número do boletim de ocorrência, se houver
- ☐ Ata notarial, lavrada por tabelião, que registre o fato

ANOTE ENQUANTO SE LEMBRA

Data e hora do fato _____

O que aconteceu _____

Quem agiu _____

Testemunhas e contatos _____

Nº do boletim de ocorrência _____

03 · O QUE PROVAR E O QUE GUARDAR (CONTINUAÇÃO)

Ameaça, violência e boletim de ocorrência

Se houve violência ou ameaça, **procure a polícia** e guarde o número do registro. O Código Penal descreve como **esbulho possessório** invadir terreno ou edifício alheio, com violência a pessoa ou grave ameaça, ou com a participação de mais de duas pessoas, para o fim de esbulho possessório. A ação possessória é o caminho para pedir a posse de volta.

Se você tem 60 anos ou mais

Nenhuma pessoa idosa pode sofrer violência, crueldade ou opressão. Todo cidadão deve comunicar à autoridade a violação de que tenha conhecimento. As **medidas de proteção** valem quando direitos da pessoa idosa são ameaçados ou violados e podem ser determinadas pelo Ministério Público ou pelo juiz, a pedido dele. O processo em que a pessoa idosa é parte tem **prioridade**: peça ao juiz, com prova da idade.

Quando o réu é pessoa jurídica de direito público. Contra pessoa jurídica de direito público, a lei não permite liminar sem antes ouvir seus representantes judiciais em audiência.

04 Passo a passo

1. **Anote a data e o fato**
   Escreva dia, hora e o que aconteceu. A data importa: a lei trata de modo diferente a ação proposta dentro de ano e dia.
2. **Evite o confronto**
   O desforço só cabe logo e só com o indispensável. Não use violência nem ameaça.
3. **Guarde as provas e os documentos da posse**
   Fotografe, grave, salve mensagens e reúna o que mostra que você possui o imóvel. Use o checklist desta cartilha.
4. **Comunique a polícia, se houve ameaça ou violência**
   Peça o boletim de ocorrência e guarde o número.
5. **Escolha a ação e o foro**
   Manutenção, reintegração ou interdito. A ação possessória de imóvel é proposta no foro de onde o imóvel fica.

05 Perguntas frequentes

PERGUNTAS FREQUENTES

Perturbaram minha posse, mas continuo no imóvel. Qual ação?
A manutenção de posse. Se perdeu o imóvel, a reintegração. Se só há ameaça, o interdito proibitório. Se a escolhida não for a adequada, o juiz pode dar a proteção da que estiver provada.

Tenho a escritura. Preciso provar a posse?
Quem pede precisa provar a sua posse, o fato, a data e a continuação ou perda da posse. A alegação de propriedade, sozinha, não impede a proteção de quem possui.

Muita gente ocupa o imóvel. Muda algo?
Sim. Os ocupantes encontrados são citados pessoalmente, os demais por edital, e o Ministério Público é intimado. Se o fato tem mais de ano e dia, antes da liminar o juiz marca mediação, em até 30 dias.

Passou de ano e dia. A ação ainda cabe?
A lei diz que, passado o prazo, o procedimento é o comum, sem perder o caráter possessório. É possível pedir tutela provisória, que o juiz avalia pelos requisitos da lei.

Meu familiar faleceu e o imóvel foi ocupado. Quem pode agir?
A herança passa desde logo aos herdeiros e, até a partilha, a propriedade e a posse são indivisíveis, como no condomínio. Como agir depende do caso concreto.

Posso trocar a fechadura ou retirar os ocupantes por conta própria?
A lei só permite a defesa direta logo após o fato e sem ir além do indispensável. Fazer justiça pelas próprias mãos fora do que a lei permite é crime. Procure orientação antes.

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/conteudos
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: Código Civil (Lei nº 10.406/2002), arts. 1.196, 1.197, 1.198, 1.199, 1.206, 1.208, 1.210, caput e §§ 1º e 2º, 1.228, caput, 1.784 e 1.791, caput e parágrafo único; CPC (Lei nº 13.105/2015), arts. 47, § 2º, 294, 300, caput e § 2º, 384, 554, caput e § 1º, 555, 557, 558, 560, 561, 562, 563, 565, caput, 566, 567 e 568; Código Penal (Decreto-Lei nº 2.848/1940), arts. 161, § 1º, II, e 345; Estatuto da Pessoa Idosa (Lei nº 10.741/2003), arts. 4º, 6º, 43, 45, I e II, e 71, caput e § 1º. Atualizada em 11/2026 · revisar em 05/2027.