

UNIDADE DE ENSINO SUPERIOR DOM BOSCO - UNDB
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

DIANA SAMARA ERVEDOSA MORAES

USUCAPIÃO FAMILIAR: a análise do abandono do lar sob a ótica do *animus domini* e a hodierna aplicação jurisprudencial.

São Luís

2018

DIANA SAMARA ERVEDOSA MORAES

USUCAPIÃO FAMILIAR: a análise do abandono do lar sob a ótica do *animus domini* e a hodierna aplicação jurisprudencial.

Monografia apresentada ao Curso de Graduação em Direito da Unidade de Ensino Superior Dom Bosco como requisito parcial para obtenção do grau de bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Esp. José Nijar Sauaia Neto

São Luís

2018

Catálogo da Publicação na fonte
UNDB / Biblioteca

Moraes, Diana Samara Ervedosa

Usucapião familiar: a análise do abandono do lar sob a ótica do *animus domini* e a hodierna aplicação jurisprudencial. / Diana Samara Ervedosa Moraes. __ São Luís, 2018.

68f.

Orientador: Prof. Esp. José Nijar Sauaia Neto.

Monografia (Graduação em Direito) - Curso de Direito – Centro Universitário Unidade de Ensino Superior Dom Bosco – UNDB, 2018.

1. Usucapião. 2. Direito a propriedade. 3. Direitos reais.
4. Animus domini. I. Título.

CDU 347.232.4

DIANA SAMARA ERVEDOSA MORAES

USUCAPIÃO FAMILIAR: a análise do abandono do lar sob a ótica do *animus domini* e a hodierna aplicação jurisprudencial.

Monografia apresentada ao Curso de Graduação em Direito da Unidade de Ensino Superior Dom Bosco como requisito parcial para obtenção do grau de bacharel em Direito.

Aprovada em ___/___/2018.

BANCA EXAMINADORA

Prof. Esp. José Nijar Sauaia Neto (Orientador)

Unidade de Ensino Superior Dom Bosco - UNDB

Prof. Esp. Viviane Gomes de Brito

Unidade de Ensino Superior Dom Bosco - UNDB

Prof. Me. Bruna Barbieri Waquim

Unidade de Ensino Superior Dom Bosco - UNDB

Dedico este trabalho à minha família, em especial, aos meus pais,

Leida Lígia Ramos Ervedosa Moraes

José de Ribamar Moraes Júnior

Motivos da minha maior riqueza em vida.

AGRADECIMENTOS

Do mesmo modo que se constrói um castelo, degrau por degrau, tijolo por tijolo, seria de extrema presunção entender que este trabalho foi construído autonomamente. Em cada detalhe redigido, houveram os grandes protagonistas que justificaram o nascimento do presente trabalho científico.

Inicialmente, agradeço a Deus, por se fazer presente em todos os momentos da minha vida, desde as felicidades vividas e por trazer-me a calma para enfrentar todas as tribulações. Sem Ele, nada seria possível.

Agradeço aos meus pais, Lúcia e José. Minha mãe, meu exemplo, fonte de um amor incomensurável (é recíproco), demonstrado na sua ternura cotidiana, zelo e até mesmo abdições por mim. Amo-te. Meu pai, meu amigo, tão carinhoso e cuidadoso (desde os passeios à Praça da República, em Belém, lembranças como estas que fixam-se na memória do coração). Meu herói, te amo.

Agradeço à toda minha família, em especial, às minhas queridas avós Maria Raimunda (detentora de toda minha admiração, por ser inigualável exemplo de ser humano) e Nasaret Moraes (sempre lembrarei que te amo). Aos meus avôs, Santino Ervedosa (vulgo vovô “Vevê”, minha saudade diária, como foi bom crescer perto de você!) e José de Ribamar (vulgo “Ribox”, exemplo de homem e do que é amor, por todo carinho com a minha avó Nasaret). Às minhas tias, tios e primos, singularmente, à minha madrinha Rossane Ervedosa (eternamente grata por todo seu carinho despendido, dona de um coração tão belo, amo-te), Fernanda Ervedosa (detentora da minha admiração, respeito, amor e, claro, saudade) e Concita (notavelmente, fonte de muita alegria e luz).

Agradeço à Tânia Maria Silva e Silva, quem eu prezo tanto e tem imenso lugar no meu coração.

Agradeço aos meus amigos e amigas igualmente, por mostrarem a leveza e a dádiva que é a verdadeira amizade. Em específico, gostaria de dedicar esse trabalho aos meus queridos amigos Mateus Pinheiro Lemos Pereira (*in memoriam*) e Paulo Henrique Amorim da Silva (*in memoriam*) que não estão mais presentes no plano físico, mas que muito se felicitariam com a conclusão dessa etapa. Vocês representam a mencionada “memória do coração”, que o tempo jamais apaga ou faz esquecer.

Imprescindível agradecimento aos professores, mestres do saber, responsáveis pela chegada de todos nós nessa e em outras etapas da vida profissional. Sem vocês, nada seríamos.

Reitero a gratulação, em específico, aos meus professores desde a tenra idade, a exemplo da professora Osmarina, em Belém/PA, que ao me alfabetizar, trouxe-me ao mundo do conhecimento e da leitura. A todos os professores do ensino médio e aos meus queridos mestres da UNDB, por inserir-me no instigante saber jurídico. Ao final e não menos importante, grata pela confiança do meu orientador José Nijar Sauaia Neto, destaque como profissional e ser humano. Obrigada por oportunizar sempre o melhor para os seus alunos.

Agradeço pelo ambiente formidável e de muito aprendizado, vivenciado há quase dois anos na 1ª Turma Recursal – 1ª Turma Recursal da Justiça Federal. Dr. Rubem, Michelle Moura, Lana Gabriela, Jadson Alípio e Jedson Jean, apenas vocês poderiam proporcionar tanto. Todos são identicamente importantes e titulares de muita admiração.

Agradeço, também, pelo estágio realizado na Defensoria Pública do Estado do Maranhão, especialmente, à minha antiga chefe, Dra. Denise Silva Miranda Dantas, por ser além de um exemplo de profissionalismo, ao tratar com muito esmero cada hipossuficiente que recorre à Justiça.

Enfim, os meus mais sinceros votos de gratidão a todos que contribuíram, ainda que indiretamente, para a minha formação educacional e de valores.

“Casa abandonada
Flores secas, no jardim da esperança
Tudo está tão velho aqui
A casa que outrora era tão linda
As luzes fraquejam
As águas não jorram como antes
Alimento não há
O silêncio está por toda parte
Pois não o convidei ainda pra entrar
A campainha tocou, a porta abri
O Morador chegou, eu o convidei pra entrar
Ele disse que iria reformar
A casa abandonada virou um Lar [...]”.

RESUMO

O presente trabalho visa apresentar acurado estudo acerca da usucapião familiar e os seus requisitos legais, com abordagem particularizada em relação ao ponto nevrálgico dessa usucapião, qual seja, o abandono do lar. O artigo 1.240-A do Código Civil, inserido pela Lei nº 12.424/2011, retrata a possibilidade de um dos consortes adquirir o domínio integral de imóvel urbano com 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), ao exercer a posse direta, exclusiva, ininterrupta e sem oposição pelo outro cônjuge ou companheiro que abandonou o lar, no prazo legal de dois anos. O grande imbróglio dessa usucapião reporta-se à condição do abandono do lar, ao inferir-se na análise do *animus domini*, tanto do consorte que permanece no bem imóvel urbano quanto daquele que saiu do lar. Além disso, repetidamente arguiu-se pela inconstitucionalidade formal e material dessa modalidade de usucapir, principalmente sob a alegação do retorno da “culpa”, abolida pela Emenda Constitucional nº 66/2010. Assim, conforme delineado, apesar das claras benesses do instituto da usucapião familiar para efetivação do direito à propriedade, a modalidade em testilha traz intenso debate doutrinário, o que justifica o estudo do tema, pautando-se, ainda, nos hodiernos arestos jurisprudenciais.

Palavras-chave: Direitos Reais. Usucapião. Usucapião Familiar. Abandono Do Lar. Direito À Propriedade. *Animus Domini*. Prescrição Aquisitiva.

ABSTRACT

The present paper aims to present a study about family cannulation and its legal requirements, with a particularized approach to the neuralgic point of this usucaption, that is, the abandonment of the home. Article 1.240-A of the Civil Code, established by Law n°. 12.424/2011, portrays the possibility of acquiring the whole of the property with 250 m², by exercising direct, exclusive, uninterrupted possession and without the other by the spouse or within two years. The great imbroglio of this usucaption refers to the condition of doing the same, by inferring itself in the analysis of the *animus domini*, both of the consort who remains in the good as to what left the home. Moreover, it has been argued repeatedly for the formal and material unconstitutionality of this mode of use, especially under the allegation of the return of guilt, abolished by Constitutional Amendment n°. 66/2010. Thus, as outlined, in spite of the clear advantages of the institute of family usucaption for the realization of the right to property, the modality under test brings an intense debate to the essay, which justifies the study of the theme, the continuity, still, in today's judicial jurisprudence.

Keywords: Real rights. Usucaption. Family Usucaption. Home Abandonment. Property Law. Animus Domini. Acquisition prescription.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	13
2	USUCAPIÃO: ASPECTOS GERAIS E MODALIDADES	15
2.1	Posse	15
2.2	Propriedade	18
2.3	A USUCAPIÃO DE BEM IMÓVEL: requisitos e modalidades	23
2.3.1	Usucapião Extraordinária.....	27
2.3.2	Usucapião Ordinária.....	29
2.3.3	Usucapião Especial de Imóvel Urbano e Usucapião Especial de Imóvel Rural.....	30
2.3.4	Usucapião Especial Coletiva Urbana.....	33
2.3.5	Usucapião Indígena.....	34
2.3.6	Usucapião Extrajudicial.....	35
3	USUCAPIÃO FAMILIAR	37
3.1	Concepções gerais do instituto	37
3.1.1	<i>Nomen iuris</i>	39
3.1.2	Fundamento jurídico-social da usucapião familiar.....	39
3.2	Requisitos legais	41
4	O ABANDONO DO LAR DIANTE DO ANIMUS DOMINI: PERSPECTIVAS JURÍDICAS E A APLICAÇÃO NA JURISPRUDÊNCIA	49
4.1	O <i>animus domini</i> sob a ótica do “abandono do lar” do artigo 1.240-A	49
4.2	A aplicação jurisprudencial da usucapião familiar	56
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS	64
	REFERÊNCIAS	66

1 INTRODUÇÃO

A Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011, alterou a Lei nº 11.977/09, regulamentadora do Programa do Governo Federal *Minha Casa, Minha Vida* – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas (BRASIL, 2011a). Ato contínuo, a referida lei inseriu o artigo 1.240-A no Código Civil e, por consequência, trouxe ao ordenamento jurídico brasileiro a usucapião familiar, também denominada como usucapião conjugal, usucapião especial urbana por abandono do lar ou usucapião pró-família.

Indubitavelmente, a usucapião, *per si*, constitui-se, assim como o Direito, um importante instrumento de pacificação social. No caso da usucapião, a pacificação almejada pelo instituto é mais específica, sendo voltada à efetivação do direito social à moradia (artigo 6, *caput*, da Constituição Federal) e do direito à propriedade (artigo 5º, *caput*, da Carta Magna).

Deste modo, pode-se afirmar que a usucapião familiar detém finalidade social congênere às demais modalidades de usucapião já existentes no ordenamento jurídico.

Além disso, a usucapião pró-família detém para si a incumbência de resguardar o cerne familiar subsistente, ao regularizar o imóvel localizado em área urbana com área máxima de duzentos e cinquenta metros quadrados, em favor daquele consorte que permaneceu no imóvel, ao realizar posse direta, ininterrupta, sem oposição e com exclusividade, no lapso temporal de dois anos.

Outrossim, o cônjuge ou convivente que ficou no lar, deve utilizá-lo para a sua própria moradia ou de sua família, comumente os filhos advindos daquele relacionamento. Por outro lado, a usucapião familiar traça dois pressupostos impeditivos para valer-se da prescrição aquisitiva, a saber, o pretense usucapiente não pode ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural e tampouco pode usar o instituto mais de uma vez.

Conforme demonstrado, essa modalidade de usucapião é fundada no abandono do lar por um dos consortes, condição esta que fomentou vasta divergência entre os juristas, com alegação, inclusive, da inconstitucionalidade formal e material da usucapião familiar.

Ademais, alguns estudiosos sustentam que a inserção do abandono do lar denota claro retrocesso jurídico, ao reinstaurar a análise da “culpa”, abolida com a Emenda Constitucional nº 66/2010, elemento subjetivo que era necessário para justificar o término da sociedade conjugal através da separação.

Sob essa ótica, a usucapião familiar sancionaria patrimonialmente o ex-cônjuge ou ex-convivente que deixou o lar, com a perda do seu direito à propriedade, relativamente ao

imóvel urbano, moradia do antigo casal, na medida em que concede ao consorte permanente o domínio integral do bem imóvel.

Diante desse contexto, pergunta-se: a análise do abandono do lar, diante do *animus domini* da usucapião, tem condão de reintroduzir a culpa no ordenamento jurídico brasileiro?

Por conseguinte, busca-se solucionar outros questionamentos, a saber: Qual interpretação deve ser conferida ao requisito “abandono do lar” para fins da prescrição aquisitiva? Quais as principais controvérsias da usucapião familiar? Como os precedentes judiciais tem cotejado a existência de *animus domini* na usucapião familiar?

Por isso, no capítulo inaugural, proceder-se-á o esclarecimento de alguns elementos relacionados à usucapião, sendo eles, a posse e a propriedade. Continuamente, far-se-á breve explanação sobre as modalidades de usucapião existentes no Brasil.

No capítulo seguinte, será realizada minuciosa averiguação sobre a usucapião familiar, indicando-se os seus requisitos legais e aspectos divergentes.

No último capítulo, buscar-se-á proceder esmerada análise sobre o “abandono do lar” na usucapião familiar, recorrendo-se, ainda, as recentes decisões judiciais.

Destarte, segundo Gil (2010), a técnica utilizada no presente trabalho é a documentação indireta, através da pesquisa bibliográfica, com o uso de artigos disponíveis na internet, doutrinas e publicações periódicas que abordem o tema retratado. Quanto aos objetivos, considera-se a pesquisa como exploratória, por intentar a máxima proximidade com o problema.

Com este objetivo, a pesquisa bibliográfica não foi tratada, no presente trabalho, como um mero compilado de citações doutrinárias, artigos, periódicos e jurisprudências, mas com vista a proporcionar amplo embasamento teórico, criando-se ambiente propício para reflexões, aguçando-se o senso crítico sobre a leitura.

2 USUCAPIÃO: ASPECTOS GERAIS E MODALIDADES

2.1 Posse

O Direito Civil, decerto, possui as suas subdivisões, sendo uma delas os direitos reais, também denominado como direito das coisas. Inicialmente, considera-se importante compreender o objeto de estudo deste campo jurídico, conforme compreensão abaixo delineada.

Ao referir-se aos direitos reais ou direitos das coisas, deve-se entender que este ramo do direito examina tudo aquilo que for passível de apropriação. O ordenamento jurídico brasileiro entende ser apropriável os bens corpóreos e os bens incorpóreos (VENOSA, 2015).

Sob o prisma constitucional, os direitos das coisas tratam-se do arcabouço normativo que regulamenta o poder sobre os bens. Estipula-se, igualmente, que os titulares do poder patrimonial o exerçam com respeito a determinados pilares, sobretudo, a função socioambiental da propriedade, a boa-fé e os demais valores de índole social (MELLO, 2017).

Conclui-se que os direitos reais comportam o estudo da relação de senhoridade e poder, como um direito subjetivo que entrelaça-se entre a pessoa e o bem (móvel ou imóvel). Portanto, responsabiliza-se por regular desde o direito de propriedade (*latu sensu*) aos direitos de menor extensão (*stricto sensu*). Não obstante, todos esses direitos são oponíveis *erga omnes* e devem ser respeitados por toda comunidade (VENOSA, 2015).

No que lhe diz respeito, Pontes de Miranda tece críticas sobre a asserção “direitos suscetíveis de posse”. Descreve que, na verdade, o que existem são algumas frações de poderes, contidos no direito de propriedade, que suportam a posse. O direito, por si, jamais sofreria ato possessório (MIRANDA; FACHIN, 2012a).

O direito à propriedade e os seus poderes (de usar, dispor, gozar e reaver), por serem atrelados à “coisa” (essa considerada como qualquer bem que traga interesse patrimonial ao homem), necessita da interferência estatal. Preliminarmente, por ser uma relação de direito real. Além disso, invoca-se a ingerência do Estado para que a relação jurídica patrimonial não acarrete em arbitrariedades pelo homem.

Nessa conjuntura, Sílvio de Salvo Venosa (2015, p. 4) clarifica que:

“[...] Como as coisas apropriáveis são finitas, cabe ao Estado regular sua apropriação e utilização. [...] o direito real é o que mais recebe reflexos históricos e políticos nas diversas épocas e nos diversos Estados, isto é, altera-se no espaço e no tempo [...]”.

Por oportuno, faz-se necessário distinguir o direito obrigacional do direito real. Em cada qual, o *animus* das partes possuem projeções distintas.

A tipicidade do direito real advém apenas do plano normativo. Diferentemente do âmbito obrigacional, na qual, encontra-se uma “tipicidade aberta”, onde opera-se a vontade emanada pelas partes; no direito real, a vontade privada não detém poder de determinar o que seria um direito real, devendo manter-se aos tipos descritos em lei. De igual modo, a vontade das partes não pode direcionar, a qualquer direito real, conteúdo diverso à fixação legal. Por exemplo, somente é possível adquirir à propriedade através do instituto da usucapião, caso sejam respeitados os pressupostos legais anteriormente estabelecidos (VENOSA, 2015).

Desvenda-se que a posse situa-se no mundo fático e apenas adentra o mundo jurídico caso haja inevitabilidade de acautelá-la. Neste sentido:

A posse é estado de fato, em que acontece *poder*, e não necessariamente ato de poder. A relação possessória é inter-humana e a posse exerce-se por atos ditos possessórios; mas tem-se de distinguir, ainda no mundo fático, o poder e o exercício do poder. A posse é poder, *pot-sedere*, possibilidade concreta de exercitar algum poder inerente ao domínio ou à propriedade. Não é o poder inerente ao domínio ou à propriedade; nem, tão pouco, o exercício desse poder. Rigorosamente, a posse é o estado de fato de quem se acha na possibilidade de exercer poder como o que exerceria quem fosse proprietário ou tivesse, sem ser proprietário, poder que sói ser incluso no direito de propriedade (*usus, fructus, abusos*). A relação inter-humana é com exclusão de qualquer outra pessoa; portanto é relação entre possuidor e o *alter*, a comunidade. Se bem que no mundo fático, é situação *erga omnes*; ou, melhor, *real* (MIRANDA; FACHIN, 2012a, p. 57).

Desse modo, nota-se que o mundo jurídico traz para si as ocorrências do plano fático que obtêm específica distinção, por isso, necessitam de regulação normativa.

O Direito, sob determinadas condições, protege estados de aparência juridicamente relevantes, em prol da boa-fé e da adequação social. A posse, para o Direito, é um desses estados de aparência. Por ser considerada um poder de fato, a posse distingue-se da propriedade, na medida em que esta trata-se de um direito propriamente dito e apenas adquire-se por título justo e nas formas estatuídas em lei (VENOSA, 2015).

Por conseguinte, destaca-se que há dois elementos invólucros ao estudo da posse, quais sejam: o *corpus* e o *animus*. Ambos obtiveram averiguações dissonantes a partir das teorias de Ihering e Savigny, abaixo aduzidas.

O *corpus* é a relação substancial do homem com a coisa, por isso, qualificador do estado de aparência. Observa-se, entretanto, que a posse pode recair entre bens corpóreos ou incorpóreos, desde que apropriáveis. Para que o ato possessório possa ser exercido, é imprescindível que haja a propriedade ou uma “fração” desta, como um direito real. Por outro

lado, o *animus* revela-se como componente intencional. Trata-se do agir com a coisa como se faria o proprietário, por isso, é um elemento subjetivo (VENOSA, 2015).

Tanto o *corpus* quanto o *animus* são elementos essenciais para a existência da posse. As divergências residem na caracterização desses elementos. Na obra *Tratado da Posse* (1803), Savigny entende que o *corpus* (elemento material) seria a possibilidade efetiva e imediata de dispor fisicamente do bem. Portanto, torna-se imprescindível a presença da pessoa junto ao bem. Assim, em princípio, pode-se afirmar que a mera presença da pessoa incorreria na existência da posse. De igual modo, Savigny pauta-se na averiguação do *animus domini*, logo, deve ser analisado se o possuidor quer ter a coisa como sua. Por se tratar de uma concepção subjetiva, não considera-se relação possessória quando a pessoa tem a coisa em seu poder, mesmo que seja por fundamento jurídico. Por exemplo, a posse não seria constatada na locação, devido à ausência do elemento *animus* (PEREIRA, 2017).

Pontes de Miranda suscita que Savigny teria desenvolvido a sua teoria possessória a partir de concepções filosóficas, entreveja-se:

Na concepção de F. VON SAVIGNY, a definição de posse e da aquisição *et corpore et animo* afastou-se da teoria romana, que êle pretendia expor. Ninguém, imergindo no passado, se livra do seu tempo; alguns, porém, levam a esse consigo. Percebe-se a influência kantiana. Há de haver o *corpus*, a atuação empírica, a *apprehensio*, e o *animus*, a vontade de ter a coisa como sua, o *animus domini*. Ora, os antigos, por sua própria filosofia, nunca falaram, nem podiam falar de *animus domini*. A *Metaphysik der Sitten*, que F. SAVIGNY leu e meditou, foi responsável por isso. Apagar-se-ia, assim, a separação entre a posse, noção metafísica, e o *status* jurídico, tão cara aos juristas romanos. Os próprios limites entre a posse e a propriedade esmaeceram, com os professores de direito natural e com F. VON SAVIGNY; e a “vontade de tratar o objeto como seu” era puro pensamento de I. KANT: o *animus possidentis* transmutou-se em *animus domini*. [...] Sobre [sic] os alicerces da metafísica antiga e o subjetivismo do seu tempo, o que o romântico F. VON SAVIGNY ergueu foi o “romance” da teoria romana da posse [...]. (MIRANDA; FACHIN, 2012a, p. 102).

Por outro lado, Ihering sustenta a corrente objetiva da posse, na sua obra *Grund des Besitzschutzes*, ao dispor que o *corpus* é a aparência da propriedade. Trata-se de uma conduta externa da pessoa, que procede, ao menos aparentemente, de forma semelhante como o proprietário efetuaria. Entretanto, não exige-se que para isto a pessoa tenha que estar, necessariamente, rente ao bem. Logo, não perscruta-se o elemento subjetivo *animus*, a intenção do possuidor, sendo suficiente que este proceda como faria o proprietário. Dessa forma, reconhece-se a posse (PEREIRA, 2017).

Caio Mário da Silva Pereira (2017) conclui que Ihering estabelece que a posse deve ser compreendida, portanto, como a visibilidade do domínio. Outrossim, constata-se a

existência de relação possessória na locação e no comodato. O Código Civil Brasileiro adota a concepção objetiva de Ihering (PEREIRA, 2017).

O possuidor, *per si*, não distingue-se do proprietário, devido a exterioridade repassada por ambos (VENOSA, 2015).

As principais diferenças entre as duas teorias residem no fato que, para Savigny, o *corpus* sem o *animus* constitui mera detenção, somente considera-se como posse com a constatação cumulativa do elemento subjetivo. Ao revés, para Ihering, o *corpus* aliado a atos análogos ao do proprietário, constituem-se como posse. Excepcionalmente, tratam-se como detenção, se houver impedimento da lei (PEREIRA, 2017).

In fine, Cleyton de Moraes Mello (2017) discerne a importância da posse, destacando-a como condição prévia e indispensável para ocorrência da usucapião, com consequente reconhecimento do direito de propriedade.

Nesse seguimento, a partir da compreensão que a posse estabelecesse no plano fático, porém, em ocasiões relevantes demanda o resguardo jurídico, prosseguir-se-á o estudo em volta da propriedade.

2.2 Propriedade

A Constituição Federal (BRASIL, 1988) assegura, no seu artigo 5º, *caput*, o direito fundamental à propriedade. Direito este que tem notória magnitude, por consolidar o domínio do proprietário e também, por vezes, dignifica a sua subsistência.

Como bem observa Sílvio Venosa (2015), apesar da posse atuar no plano fático, concede devida verossimilhança à existência, também, de um direito à propriedade pelo possuidor.

Atenta-se que a aceção do termo “propriedade” não é encerrada no tempo.

Por isso, o seu significado envolve a soma das cognições econômicas, políticas, sociais e religiosas (PEREIRA, 2017). Sob ótica análoga, Venosa (2015, p. 169) preconiza:

“O conceito e a compreensão, até atingir a concepção moderna de propriedade privada, sofreram inúmeras influências no curso da história dos vários povos, desde a antiguidade. A história da propriedade é decorrência direta da organização política”.

Para aclarar a concepção da propriedade no transcurso histórico-temporal, sucede-se abaixo, em síntese, a evolução do conceito.

Na antiguidade, prevaleceu a “propriedade coletiva primitiva”, a terra pertencia a todos os membros da comunidade e exercia-se o direito de propriedade, propriamente, apenas

em relação aos bens móveis, afinal, apenas existiam estes. Na maioria das vezes, tratavam-se de bens de uso individual (VENOSA, 2015).

Sobre esta progressão, desde a terra como bem comum até a noção de aquisição da propriedade, sob uma égide individualista, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2017, p. 261) explicam que:

[...] Desde os primórdios, o indivíduo sempre procurou satisfazer as suas necessidades vitais por intermédio da apropriação de bens. Inicialmente, o homem pertencia à terra; com o tempo a terra passou a pertencer ao homem, em um processo que inicia com a busca por bens de consumo imediato; com o tempo, o domínio de coisas móveis, até perfazer-se a noção de propriedade, progressivamente complexa e plural. O verbo *ter* marca indelevelmente o direito subjetivo de propriedade, sendo inerente a qualquer ser humano o anseio pela segurança propiciada pela aquisição de bens.

Em Roma, entretanto, transfigurou-se a propriedade comum para implementação do latifúndio. Exacerbou-se o individualismo quanto a propriedade, com aumento da riqueza dos patrícios e consequente agravamento das desigualdades entre o resto do povo (MIRANDA; FACHIN, 2012b).

Com o advento da Revolução Francesa, houve uma redemocratização do direito de propriedade, com abolição dos privilégios e perpetuidade. O Código Napoleônico, que serviria como norteador no século XIX, foi apelidado de “Código da Propriedade”, uma vez que desprezou a coisa móvel enquanto evidenciou o bem imóvel, como fonte de riqueza e estabilidade (PEREIRA, 2017).

Entretanto, o Código Napoleônico ainda possuía resquícios dos ideais romanos quanto a propriedade, imperando-se a propriedade atrelada ao individualismo. Todavia, no século XIX, esta concepção individual da propriedade dá lugar à busca de um significado social na propriedade (VENOSA, 2015).

De acordo com o exposto, realizaram-se, no decorrer da história, diversas mutações sobre o que seria a “propriedade”. Neste diapasão, em cada época retratada, encontra-se uma valoração distinta sobre a propriedade.

Sob esta perspectiva, cita-se uma razão para que tenham-se tantas mudanças ao conceito de propriedade:

Todas essas transformações no conceito da propriedade demonstram que ela é fruto da cultura. O significado da propriedade muda de acordo com a mudança que se verifica nos propósitos que a sociedade (ou as suas classes dominantes) tenha perante a instituição [...] (JACOBS, _____, p. 26-28 apud FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 264).

Nesse passo, a propriedade, embora continue com igual terminologia, não materializa o mesmo conteúdo de outrora. É inquestionável que permanece a ideia do domínio, o poder sobre a coisa; bem como os atributos *ius utendi, fruendi et abutendi*. Contudo, atualmente, há restrições legais ao uso incondicional da propriedade, notável impedimento da utilização da propriedade como instrumento de dominação (PEREIRA, 2017).

Por derradeiro, devido a constante alteração no conteúdo do que seria “propriedade”, deve-se buscar sempre maximizá-la como um instrumento *pro societate* e, por consequência, minorar a concepção meramente patrimonialista do bem. Assim, será possível atender também os fins sociais da propriedade.

Sílvio de Salvo Venosa (2015, p. 172) ratifica este raciocínio:

De qualquer forma, ensina a história recente que, se a negação da propriedade privada contraria o anseio inarredável do homem e conduz o Estado ao fracasso, não é com o puro individualismo que serão resolvidos os problemas jurídicos e sociais. A Encíclica *Mater et Magistra* do Papa João XXIII, de 1961, ensina que a propriedade é um direito natural, mas esse direito deve ser exercido de acordo com uma função social, não só em proveito do titular, mas também em benefício da coletividade. Destarte, o Estado não pode omitir-se no ordenamento sociológico da propriedade.

Há quem defenda o pensamento de que o patrimônio não é fornecido ao homem para que este possa extrair o máximo de proveito do bem, sacrificando os demais membros comunidade. À vista disso, sustenta-se que o direito de propriedade deve atender à função social, e por isso, necessita de balizas em prol de certos valores. Desde a Constituição Federal de 1946 à Carta Magna de 1988, manteve-se o direito à propriedade ligado a função social (PEREIRA, 2017).

Infere-se que da mesma maneira que não existe noção de direito a alguém que está isolado em uma ilha, também não há como proceder-se a mera análise individualista da propriedade, por estar sempre afeta também a interesses coletivos (VENOSA, 2015).

Esta é a ideia proclamada pelo Código Civil, em seu artigo 1.228, § 1º, *in verbis*:

Art. 1.228. § 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas (BRASIL, 2002a).

Logo, do mesmo modo que o direito deve atuar como instrumento de pacificação social, igual incumbência é atribuída à propriedade. Não lhe cabe mais exercer um papel meramente patrimonial ou econômico, retrocedendo aos ideais iluministas.

A propriedade, por estar sempre em constante mutação, deve conjugar-se de forma evolutiva e positiva. Hodiernamente, é preciso que obedeça ao parâmetro constitucional, arraigado no artigo 5º, inciso XXIII, da Constituição Federal (BRASIL, 1988), circundada por sua função social.

Pontes de Miranda proclama que há um encadeamento comum a qualquer tipo de pretensão de direito: “Em toda aquisição de direito há o sujeito que adquire (adquirente), o objeto que se adquire, o modo pelo qual se adquire, que sempre ocorre perante outrem (pessoa ou sociedade) [...]” (MIRANDA; FACHIN, 2012b, p. 187). No direito à propriedade, este encadeamento também ocorre.

A propriedade é o direito real de maior amplitude, no qual, o seu titular detém vultosa gerência sobre o bem em domínio. Sublinha-se, entretanto, em conformidade a prescrição legal, os limites dessa relação jurídica não devem ser observados apenas entre os diretamente interessados pelo bem, ou seja, os donos da propriedade. Por tratar-se de uma espécie de direito real, com efeitos *erga omnes*, a relação entre o proprietário e a coisa (seja bem móvel ou imóvel) designa observância a todos os membros da comunidade.

O artigo 1.228, *caput*, do Código Civil (BRASIL, 2002a) cita que proprietário tem o direito de usar, gozar, dispor e reaver o bem. Por essa razão, entende-se basilar assimilar cada uma dessas benesses do titular do direito de propriedade.

O uso trata-se da possibilidade de que o proprietário utilize a coisa de acordo com a sua aptidão econômica. Configura-se uso tanto a utilização individual do bem quanto a concessão do titular para que terceiro utilize o bem. De igual modo, entende-se como uso, pelo titular, quando este delega a fruição do bem para um terceiro que esteja sob as suas ordens – “fâmulos de posse”. O mesmo uso, permite que o proprietário mantenha o bem inerte, não utilizando-o (FARIAS; ROSENVALD, 2017).

Gozar, por sua vez, representa-se como a possibilidade que o proprietário retire do bem os seus proveitos, sendo viável auferir frutos (naturais e civis). Dispor trata-se da viabilidade de consumir o bem, ao alterá-lo, gravá-lo ou vendê-lo (VENOSA, 2015).

Reaver, por fim, depreende-se na possibilidade de opor o seu direito de propriedade perante quem ilegitimamente detenha o seu bem, a fim de reavê-lo.

Caio Mário Pereira (2017) esclarece que todos estes poderes de usar, gozar, dispor e reaver o bem podem ser conferidos a um único titular. Neste caso, a propriedade situa-se na

sua forma plena. Por outro lado, pode ser que esses poderes sejam fracionados dentre titulares, assim, exsurge direitos reais de “menor extensão”, a exemplo do usufruto e habitação. Conquanto fracionada, a propriedade deve ser entendida como limitada.

As modalidades de aquisição da propriedade imóvel são encontradas na parte especial do Código Civil (BRASIL, 2002a), no Livro III, Título III, necessariamente, no Capítulo II deste título, iniciando-se pela usucapião, a partir do artigo 1.238. No Capítulo III do supracitado título, desde o artigo 1.260, vislumbra-se as formas da aquisição de propriedade móvel.

Em contrapartida, estabelece-se crucial entender o que seria a aquisição da propriedade.

Inicialmente, certifica-se que a aquisição da propriedade pode ocorrer de duas maneiras: originária ou derivada, sendo essa também intitulada por Pontes de Miranda e Luiz Fachin (2012b, p. 189) como “posterior”:

(a) Na *história da coisa imóvel*, a aquisição da propriedade imóvel é originária se nunca (memorialmente) foi a coisa objeto de tal propriedade: ao adquiri-la alguém, não há lembrança (jurídica) de que outrem tenha sido, em algum tempo, titular de relação jurídica de domínio em que essa coisa fosse *objeto*. Se alguém, algum dia, o foi, a aquisição é posterior. Aqui, entram razões filosóficas, de ordem econômica ou psicanalítica, para que os juristas se dividam entre *a)* os que, partindo da *imortalidade do direito de propriedade*, somente admitem que se perca o bem imóvel quando outrem o adquire: nem vazio nem ressurreição (nas próprias ressurreições haveria alusão à morte, à vaziez provocada pela derrelicção); e *b)* os que permitem que morra a relação jurídica de propriedade, e mais tarde, ou nunca, outrem se insira em relação nova, que então nasça.

Então, quando inexistente transmissão ou é juridicamente irrelevante qualquer relação precedente entre o adquirente e o antecessor, implementa-se a aquisição originária da propriedade. Nesta categoria, citam-se como exemplo a usucapião e a acessão natural. Na usucapião, o bem pode ter sido usufruído em momento anterior por outrem. Porém, isto torna-se insignificante ao usucapiente, pois ele não adquirirá o bem fundado em qualquer relação jurídica com o antigo dono, mas sim pela relação fática com a coisa, que fez exsurgir o seu direito (VENOSA, 2015).

Por supedâneo, elucida-se que a usucapião e a acessão serão sempre modos originários de aquisição da propriedade imóvel, porque nestas hipóteses, nunca sucede-se a propriedade de alguém. Já a aquisição decorrente do direito hereditário é sempre uma aquisição de propriedade derivada, porque decorrente de uma relação jurídica com o *de cujus*, ora antecessor (MIRANDA; FACHIN, 2012b).

Na aquisição originária, o adquirente recebe a propriedade sem quaisquer vícios das relações antecessoras, enquanto na aquisição derivada as vantagens ou vícios perpetuam-se. A aquisição da propriedade ainda pode ser subdividida como “a título singular”, em referência à transmissão de bem especificado e individualizado, ou, “a título universal”, quando tratar-se da transferência de uma universalidade de bens (VENOSA, 2015).

Sílvio Venosa (2015), propiciamente, explica que é de responsabilidade do titular da propriedade valer-se do seu bem, ao explorá-lo e operá-lo em adequação à função social. Ao agir dessa forma, encontrará amparo no ordenamento jurídico. Do contrário, o descaso em relação ao bem pode conferir direito a quem revela-se interessado, ao utilizar apropriadamente a coisa. A usucapião é o instrumento acertado para conciliar os interesses individuais e coletivos que cercam a propriedade.

2.3 A USUCAPIÃO DE BEM IMÓVEL: requisitos e modalidades

Ao final do último tópico, logrou-se o entendimento de que a usucapião constitui uma das formas de aquisição originária da propriedade.

Por isso, pode-se afirmar que a usucapião é um dos institutos mais relevantes dos Direitos Reais, uma vez que opera-se, também, como instrumento social, por solidificar em favor do usucapiente, a titularidade da propriedade, com o transcurso temporal e desde que preenchidos certos requisitos legais.

Sobreleva-se a posse como aspecto indispensável para circunstanciar-se à usucapião. É factível que o direito de usucapir tenha início antes mesmo da cessação de algum direito anterior sobre a propriedade. Porém, depois de certo tempo, torna-se impossível a coexistência de ambos direitos conflitantes na mesma propriedade. Suplanta-se, então, o antigo direito pelo novo, que exsurge a favor do usucapiente (MIRANDA; FACHIN, 2012b).

Impossível concluir de modo diverso, afinal, a usucapião, como meio de aquisição originária, pretere qualquer relação com o proprietário antecessor. O direito do usucapiente surge pelo próprio fato da posse prolongada no tempo, que, posteriormente, cerca-se da autenticação jurídica.

Quanto às nomenclaturas atinentes à usucapião, Caio Mário da Silva Pereira (2017) explana que, apesar da prescrição ser comumente difundida como instituto jurídico responsável por extinguir direitos, por outro lado, também é responsável por instaurá-los. Por isso que a usucapião como “prescrição aquisitiva”.

Sobre esta denominação, Sílvio Venosa (2015, p. 217) detalha que:

[...] Daí a razão de, com frequência, utilizar-se da expressão prescrição aquisitiva como sinônimo de usucapião. De fato, enquanto a prescrição extintiva, ou prescrição propriamente dita, implica perda de direito, o usucapião permite a aquisição do direito de propriedade. Em ambas as situações, levam-se em consideração o decurso de certo tempo [...].

Ademais, alguns requisitos são alusivos a qualquer modalidade de usucapião, quais sejam, a posse, o *animus domini* e o tempo. Em contrapartida, outros pressupostos são adicionais, a depender da modalidade de usucapião aludida, a exemplo da exigência de “justo título” e a “boa-fé” na usucapião ordinária (FARIAS; ROSENVALD, 2017).

A fundamentação ética da usucapião depende da perspectiva adotada. As teorias subjetivas justificam a usucapião devido à necessidade de resguardar o direito de propriedade ou fundado no desamparo do antigo dono ao bem, resultando-se na renúncia daquela propriedade. Já as teorias objetivas justificam a prescrição aquisitiva com base na destinação econômica do bem atrelada à segurança social. Atualmente, sustenta-se com base na função social da propriedade realizada pelo usucapiente (PEREIRA, 2017).

Destarte, assim como ocorre a mutação histórico-temporal sobre a acepção da propriedade, de igual modo acontece com o instituto da usucapião, pois seu fundamento altera-se a partir da teoria empregada.

Ressalta-se que um fator que muito influencia em qualquer teoria é o período histórico vivenciado por seu precursor. No liberalismo teve-se uma concepção mais individualista da propriedade, enquanto atualmente exige-se a função social sobre a mesma, como notório reflexo de justiça social voltado ao direito à moradia.

Nesse diapasão, Sílvio Venosa (2015, p. 218) explica que a usucapião direciona-se ao mesmo ideal, porque só se torna justificável retirar a posse do plano fático e atribuir-lhe repercussões jurídicas, em específico, o direito à propriedade, para aquele possuidor que traz um desígnio social ao patrimônio:

A possibilidade de a posse continuada gerar a propriedade justifica-se pelo sentido social e axiológico das coisas. Premia-se aquele que se utiliza utilmente do bem, em detrimento daquele que deixa escoar o tempo, sem dele utilizar-se ou não se insurgindo que outro o faça, como se dono fosse. Destarte, não haveria justiça em suprimir-se o uso e gozo de imóvel (ou móvel) de quem dele cuidou, produziu ou residiu por longo espaço de tempo, sem oposição.

Para que ocorra a prescrição aquisitiva, a posse precisa ser *ad usucapionem*, contínua e pacífica, no prazo previsto em lei, aliada ao *animus domini* (ou seja, com a

intenção de dono). O *animus* deve estar presente nesta posse, porque não ocorre a usucapião em hipóteses de mera detenção da propriedade. De igual modo, nas situações em que verificasse a posse imediata, porém, o possuidor tem conhecimento que não tornara-se dono da coisa, nos casos de usufruto e locação (PEREIRA, 2017).

Nesse seguimento, a posse deve ser exercida ao longo do tempo sem que haja impugnações por terceiros. A posse motivadora da usucapião também precisa ser desprovida de clandestinidade, violência ou precariedade (VENOSA, 2015).

O Código Civil de 2002, em seu artigo 1.243, permite a acessão de posse:

Art. 1.243. O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé (BRASIL, 2002a).

Nota-se, então, que o legislador brasileiro viabilizou ao pretense usucapiante, ora possuidor, conjugar o lapso temporal exercido pelos seus antecessores *mortis causa*¹ na posse do bem ao seu, para que possa preencher o requisito temporal exigido na modalidade de usucapião, desde que as posses dos antecessores sejam contínuas e pacíficas.

Para que o possuidor consiga agregar o seu tempo possessório com o do seu antecessor, na usucapião ordinária², exige-se de que a posse anterior tenha sido procedida com justo título e ostente boa-fé.

Avulta-se que nem sempre é interessante ao possuidor somar o seu tempo de posse com o interregno do seu antecessor, porque a posse anterior pode ser maculada ou insubsistente para a prescrição aquisitiva. Nestas circunstâncias, mais vantajoso que o pretense usucapiante aguarde a fluência unicamente da sua posse. Conquanto, na hipótese da sucessão universal *mortis causa*, invariavelmente, realiza-se a acessão de posse com o antecessor *de cuius*, que pode ser prejudicial aos sucessores, caso viciada (VENOSA, 2015).

Caio Mário da Silva Pereira (2017) expõe que o “tempo” sempre foi, historicamente, um requisito da usucapião. Na Lei das XII Tábuas, em Roma, requereu-se o exercício possessório por dois anos. Com a Codificação Justinianeia, o tempo exigido foi ampliado para dez e vinte anos.

¹ Art. 1.207. O sucessor universal continua de direito a posse do seu antecessor; e ao sucessor singular é facultado unir sua posse à do antecessor, para os efeitos legais (BRASIL, 2002a).

² Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos (BRASIL, 2002a).

Continuamente, Sílvio Venosa (2015) afirma que no direito brasileiro procedeu-se da mesma maneira, pois as modalidades de usucapião também requisitam a posse por certo tempo. Entre o Código Civil de 1916 e o Código Civil de 2002, contaram-se com algumas alterações nos prazos solicitados.

A usucapião, como prescrição aquisitiva originária, somente pode recair sobre bens usucapíveis, *a contrario sensu*, não pode recair sobre os bens que mantêm-se fora do comércio. A Constituição Federal e a legislação infraconstitucional estipula que os bens públicos situam-se fora do comércio, portanto, inusucapíveis (FARIAS; ROSENVALD, 2017).

Assim, o *res habilis*, isto é, a possibilidade de aquisição do bem, também um requisito intrínseco ao instituto da usucapião. Por esse motivo, os bens fora do comércio ou bens com vedação constitucional, como o ar atmosférico, são insuscetíveis de usucapir (PEREIRA, 2017).

Em sequência, o Código Civil traz à baila mais uma estipulação à usucapião, nos termos subsequentes:

Art. 1.244. Estende-se ao possuidor o disposto quanto ao devedor acerca das causas que obstem, suspendem ou interrompem a prescrição, as quais também se aplicam à usucapião (BRASIL, 2002a).

Deste modo, emprega-se à usucapião tanto as causas prescricionais suspensivas quanto as impeditivas, dispostas nos artigos 197³ e 198⁴ do Código Civilista, contudo, assevera-se que o artigo 199 é inaplicável. Ademais, explica-se que as razões impeditivas, enquanto subsistirem, necessariamente coíbem que a posse exercida sob seu manto seja contabilizada para fins de usucapião. Assim, deve-se realizar a contagem desde o início a partir do término das causas impeditivas. O reverso acontece com as causas suspensivas, por não prejudicarem a contagem de tempo anterior à suspensão (FARIAS; ROSENVALD, 2017).

Destarte, observa-se a importância da usucapião, também denominada como prescrição aquisitiva, uma vez que retira a posse como mero acontecimento do mundo

³ Art. 197. Não corre a prescrição: I - entre os cônjuges, na constância da sociedade conjugal; II - entre ascendentes e descendentes, durante o poder familiar; III - entre tutelados ou curatelados e seus tutores ou curadores, durante a tutela ou curatela (BRASIL, 2002a).

⁴ Art. 198. Também não corre a prescrição: I - contra os incapazes de que trata o art. 3º; II - contra os ausentes do País em serviço público da União, dos Estados ou dos Municípios; III - contra os que se acharem servindo nas Forças Armadas, em tempo de guerra (BRASIL, 2002a).

naturalístico e reconhece ao possuidor que atribui à propriedade, ainda que de forma despreziosa (conforme o entendimento do Ihering quanto ao *animus*, explicitado no tópico em referência à posse), valoração econômica e social, do modo que normalmente um dono agiria.

Este possuidor, além de conseguir o reconhecimento jurídico do seu direito à propriedade (art. 5º, caput da Constituição Federal), assim como faz às vezes de receber esse direito sem quaisquer inquinações, afinal, desde o primeiro instante, dedicou-se àquela propriedade como nenhum outro, inclusive, em relação a possível proprietário de outrora.

À vista disso, torna-se imprescindível sintetizar quais são as modalidades de usucapião encontradas no ordenamento jurídico pátrio e as suas respectivas destinações.

Insta frisar que todas as modalidades de usucapião abaixo aduzidas não dispensam os requisitos gerais já delineados, mormente: a posse, o *animus domini*, a *res habilis* e o prazo legal.

2.3.1. Usucapião Extraordinária

O Código Civil Brasileiro dispõe, no seu artigo 1.238, sobre a usucapião extraordinária. Trata-se da modalidade com o maior decurso temporal exigido em lei, senão vejamos:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo (BRASIL, 2002a).

O artigo mencionado, no *caput*, indica que a posse *ad usucapionem* deve ser exercida, no mínimo, durante quinze anos, de forma ininterrupta e sem oposição, logo, sem eventuais impugnações de terceiros interessados no imóvel.

Por supedâneo, Cristiano Farias e Nelson Rosendal (2017) relembram que não deve-se confundir a “posse mansa, pacífica e ininterrupta” com o zelo pelo imóvel, por mantê-lo produtivo ou por ostentar um bom relacionamento com a vizinhança. Na verdade, estes atos são indiciários do *animus domini* do possuidor. Vislumbra-se a “não oposição” quando inexistem pessoas que postulem judicialmente a posse ou a propriedade do imóvel.

Além do prazo legal e a necessidade de que a posse seja contínua, sem oposição, a usucapião extraordinária também prescinde de justo título e boa-fé.

Dispensa-se a análise da boa-fé, a princípio, por pairar ao subjetivismo. Acentua-se, outrossim, o *corpus* como elemento da posse. (VENOSA, 2015). Ao final, caso o magistrado decida pela procedência da ação, a sentença da usucapião será declaratória.

Ora, declaratória porque constata-se que aqueles atos possessórios saem do plano fático para tomar reconhecimento jurídico, ao verificar que o possuidor que preenche os requisitos legais do artigo 1.238 do Código Civil tem direito à propriedade do imóvel.

É bem verdade que, se a sentença possuísse natureza constitutiva, o usucapiente não poderia alegar a usucapião como meio de defesa em uma ação reivindicatória, por exemplo. No entanto, por ser declaratória, permite que o usucapiente suscite a usucapião como matéria de defesa. Nesse passo, o juiz fará a análise dos requisitos legais pelo réu de determinada ação reivindicatória. Se comprovada a usucapião, restar-se-á inócua a reivindicação proposta em face do réu, agora, vislumbrado como real detentor da propriedade do imóvel (PEREIRA, 2017).

A fim de ratificar este direito, a sentença judicial favorável configura-se como suficiente para registrar o domínio em prol do possuidor, agora proprietário, no Cartório de Registro de Imóveis.

O parágrafo único do artigo 1.238 do Código Civilista (BRASIL, 2002a) menciona que o lapso temporal exigível à usucapião extraordinária reduzir-se-á para dez anos, caso o possuidor exerça melhorias frutíferas no imóvel ou utilize-o como moradia.

Neste sentido, Caio Mário da Silva Pereira (2017) explica que é imprescindível que as melhorias tenham sido executadas no imóvel, mas que não é necessário que, anualmente, sejam reiteradas as benesses. Podia entender-se, equivocadamente, que só desta maneira seria possível a redução para o prazo de dez anos na usucapião extraordinária. Estas melhorias podem ser praticadas pelo próprio possuidor ou por alguém que realize as benesses em decorrência da relação de subordinação com o possuidor, a exemplo dos prepostos.

Ademais, mesmo na hipótese do contexto do parágrafo único do artigo 1.238 do Código Civil, conserva-se a desobrigação do possuidor ter justo título ou boa-fé, consoante o *caput* do mesmo artigo.

Por fim, conclui-se que a usucapião extraordinária torna exequível declarar a propriedade em favor do possuidor que perpassou quinze ou dez anos no imóvel, com exercício possessório dotado de *animus domini*, sem quaisquer impugnações de terceiros.

Nada mais coerente, porque se havia proprietário antecedente, conforme as teorias subjetivas e objetivas já explicadas através de Caio Mário Pereira (2017), implementou-se a renúncia do bem pelo antigo proprietário (teoria subjetiva, aplicável preponderantemente ao *caput* do artigo 1.238) ou permitiu-se que, sem reivindicações, o possuidor usucapiente dê-se destinação econômica ao bem (especialmente ao parágrafo único do artigo 1.238).

2.3.2. Usucapião Ordinária

A usucapião ordinária está disciplinada no artigo 1.242 do Código Civil, *ipsis litteris*:

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.
Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico (BRASIL, 2002a).

A priori, visualiza-se que a usucapião ordinária implementa-se no decurso de dez anos com a posse ininterrupta e sem contestações. Também exige-se justo título e boa-fé. No parágrafo único do artigo 1.242 do Código Civil, vê-se uma hipótese de redução do prazo legal para cinco anos.

Sílvio Venosa (2015) afirma que a principal distinção entre a usucapião ordinária e usucapião extraordinária, refere-se à obrigatoriedade de comprovação de justo título e boa-fé na usucapião ordinária. O título é o fundamento do direito arguido. Deve-se considerar como título qualquer ato ou negócio jurídico que afeição a transferência do domínio. Ao revés, aquele que detém posse viciada, perde a boa-fé. Entretanto, a boa-fé tem presunção *juris tantum*, com base no artigo 1.202 do Código Civil⁵, enquanto a má-fé deve ser sempre comprovada.

A usucapião tabular é uma variação da usucapião ordinária, cuja previsão em lei encontra-se no parágrafo único do artigo 1.242 do Código Civil. Visa proteger o proprietário aparente, sendo este o possuidor que recebeu o imóvel a *non domino* (nulo de pleno direito). Caso o possuidor demonstre a sua boa-fé e o justo título, somado ao prazo de cinco anos,

⁵ Art. 1.202. A posse de boa-fé só perde este caráter no caso e desde o momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora que possui indevidamente (BRASIL, 2002a).

possibilitar-se-á a aquisição da propriedade através desta variante de usucapião (FARIAS; ROSENVALD, 2017).

Além disso, de acordo com o parágrafo único do artigo 1.242, a aquisição do imóvel a *non domino* precisa ter sido a título oneroso e o possuidor deve utilizar o bem imóvel para sua moradia ou ao menos ter vertido socialmente e economicamente no bem.

Apesar de reconhecer os aspectos positivos da usucapião ordinária entabular, Caio Mário da Silva Pereira (2017) tece críticas a despeito da imprecisão normativa sobre o que seria “investimentos de interesse social ou econômico”, por incorrer no subjetivismo, ao não trazer parâmetros sobre o que seria considerado estes “investimentos”.

2.3.3. Usucapião Especial de Imóvel Urbano e Usucapião Especial de Imóvel Rural

Sílvio de Salvo Venosa (2015) explica que a usucapião especial possui origem nos arredores da Constituição de 1934, onde surgiu-se a primeira ideia de usucapir com base na função social da propriedade, seguida pela Constituição de 1946. Ato contínuo, sucedeu-se com o Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64) e a Lei nº 6.969/81, exatamente no seu artigo 1º, onde fincou a modalidade de usucapião especial rural em período anterior à Constituição Federal de 1988.

Sem embargo, o interesse de que as pessoas possuíssem um local para estabelecer moradia, em consequência de uma longínqua concepção da função social da propriedade, remonta a período histórico muito anterior, conforme aclara-se a seguir:

Desde os primórdios do descobrimento do Brasil, sobretudo no primeiro século, houve constante preocupação no sentido de que o povo viesse a morar na cidade, recebendo para isso terra suficiente para construir casa e quintal, onde pudesse fazer uma horta para garantia da subsistência (RIBEIRO, 2012, p. 1001).

Benedito Ribeiro (2012) reporta ser inquestionável que sempre houve a alternativa de usucapir através das tradicionais usucapiões extraordinária e ordinária, em que pese o Código Civil de 1916 dispor de prazos maiores para o exercício da posse. Contudo, as contingências sociais intentaram o direito à moradia.

A usucapião especial encontra as suas bases no caráter social do instituto, ao mirar muito além dos requisitos comuns a qualquer modalidade de usucapião. Por requerer que o possuidor faça do imóvel a sua morada, torne-a produtiva, concede ao bem, ao final, a

destinação econômica. Na usucapião especial, o labor humano é evidenciado (PEREIRA, 2017).

A Carta Magna de 1988 traz as modalidades de usucapião especial de imóvel urbano e usucapião especial de imóvel rural, respectivamente:

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião (BRASIL, 1988).

Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião (BRASIL, 1988).

O Código Civil, em seu artigo 1.240, também exhibe a usucapião especial de imóvel urbano. De igual modo, o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) também traz, no artigo 9º, a usucapião mencionada, na seguinte ordem:

Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez (BRASIL, 2002a).

Art. 9º Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão (BRASIL, 2001).

A usucapião especial de imóvel urbano foi denominada por muitos como “usucapião de solo urbano” ou com referência à destinação proposta, por voltar-se ao direito à

moradia, dignidade da pessoa humana e princípios basilares da cidadania, também indicada como “usucapião *pro misero* ou *pro moradia*” (RIBEIRO, 2012).

Sílvio Venosa (2015) elucida que o sentido social do instituto sobreleva-se com a desnecessidade de posse com boa-fé.

Não obstante, percebe a tênue discrepância utilizada pelo legislador infraconstitucional ao precisar a usucapião especial de imóvel urbano no artigo 9º do Estatuto da Cidade. Neste, percebe que há uma exigência mais restritiva para processamento da acessão da posse, de acordo com a parte final do artigo 9º, § 3º da Lei nº 10.257/01: “[...] desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão” (BRASIL, 2001).

Caio Mário da Silva Pereira (2017) aduz que o condicionamento imposto pelo Estatuto destoava do proposto por nosso Código Civilista, em seu artigo 1.243. Reporta-se pela prevalência do Código Civil.

A usucapião especial de imóvel rural também contou com previsão no Código Civil, além daquela do artigo 191 da Constituição Federal, veja-se:

Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade (BRASIL, 2002a).

Por oportuno, Sílvio Venosa (2015, p. 235) expende-se acerca do contexto social na qual surge à referida usucapião especial de imóvel rural e os motivos da sua denominação também como *pro labore*:

A lei refere-se à moradia no local. Essencial que exista, portanto, edificação no imóvel que sirva para moradia do usucapiente ou de sua família. Não existe exigência de justo título e boa-fé nessa modalidade, o que se aplica tanto ao usucapião especial urbano, assim como ao usucapião especial rural. O que leva alguém a apossar-se de imóvel para obter um teto é a ânsia da moradia, fenômeno social marcante nos centros urbanos. Por outro lado, há interesse do Estado de que terras produtivas permaneçam em mãos trabalhadoras e não com proprietário improdutivo. Há também o intuito de fixar a pessoa no campo. Daí a razão de denominar-se esse usucapião rural de *pro labore*.

De mais a mais, conforme depende-se da leitura dos dispositivos legais colacionados, a previsão infraconstitucional da usucapião *pro labore* (artigo 1.239 do Código Civil) revela-se congruente ao disposto no artigo 191 da Constituição Federal. Portanto, sem maiores intercorrências.

Enfim, quanto à usucapião especial de imóvel rural, oportuno valer-se da frase proferida por Benjamin Franklin (1706-1790), a saber, “o trabalho dignifica o homem”. Na

usucapião *pro labore* estas palavras assumem especial eloquência, porque além do possuidor engratecer a terra, tornando-a produtiva pelo labor individual ou em regime de economia familiar, engendra o nascimento do seu direito à propriedade através da usucapião, edificando ali a sua moradia.

2.3.4. Usucapião Especial Coletiva Urbana

Segundo Débora Sarmiento (2013), a presente modalidade de usucapião visa o reconhecimento das ocupações realizadas por centenas de famílias nas comunidades urbanas.

No mesmo desiderato, reconhece-se a usucapião coletiva como instrumento social da posse, pois permite a aquisição da propriedade por aqueles possuidores que não tenham acesso às demandas individuais. Por exemplo, antes do advento da usucapião coletiva, os possuidores de gleba não conseguiriam intentar a ação de usucapião, por não conseguir a certidão de registro, dada a irregularidade do lote (FARIAS; ROSENVALD, 2017).

Sílvio de Salvo Venosa (2015) ratifica o supracitado entendimento, ao explicar que a modalidade busca atender a ocupação coletiva exercida, principalmente, por pessoas de baixa renda, ocupações estas fundadas nas modificações sociais contemporâneas. Destarte, torna-se um instituto facilitador, na medida que regulariza a identificação embaraçada das ocupações.

O artigo 10 do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) regula a indigitada usucapião especial coletiva urbana, a seguir:

Art. 10. Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. (Redação dada pela lei nº 13.465, de 2017)

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3º Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4º O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 5º As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes (BRASIL, 2001).

Destarte, o possuidor de aglomerado urbano, que também compartilhe a área com outros possuidores, sendo a área inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados para cada possuidor, em prazo superior a cinco anos, assenta o direito à regularização da ocupação coletiva urbana exercida pelos possuidores.

Adverte-se, outrossim, que os possuidores não podem ser proprietários de outro imóvel urbano ou rural para obter êxito na usucapião especial coletiva urbana, pois, a finalidade do instituto é amparar a comunidade de baixa renda, ao garantir o seu direito à moradia, dado o proeminente cunho social da usucapião coletiva.

2.3.5. Usucapião Indígena

A Lei nº 6.001/73, que dispõe sobre o Estatuto do Índio, traz previsão no seu artigo 33 sobre uma modalidade de usucapião pouco difundida, denominada como “usucapião indígena”:

Art. 33. O índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos consecutivos, trecho de terra inferior a cinquenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica às terras do domínio da União, ocupadas por grupos tribais, às áreas reservadas de que trata esta Lei, nem às terras de propriedade coletiva de grupo tribal (BRASIL, 1973a).

Débora Maria Barbosa Sarmiento (2013) deslinda que, caso o índio seja reintegrado à comunhão nacional ou consiga a liberação da tutela, pode requerer a usucapião indígena com a assistência da FUNAI ou poderá propô-la individualmente.

Sem embargo da importância do dispositivo supramencionado, por demonstrar o intento de acautelar o indígena, Cristiano Farias e Nelson Rosenvald (2017) tecem críticas a essa modalidade de usucapião ao alegar que a norma desvanece de utilidade, uma vez que seria mais interessante ao indígena valer-se de outras modalidades de usucapião mais benéficas, com prazo legal menor ou igual, a exemplo da usucapião *pro labore* ou usucapião extraordinária.

Portanto, de acordo com o artigo 33 do Estatuto do Índio, tanto o índio integrado quanto o índio não integrado à sociedade que exercer posse durante dez anos sobre solo com dimensão inferior a cinquenta hectares, tomar-se-á o direito à propriedade daquele solo. No parágrafo único do mesmo artigo, encontram-se as áreas que não são usucapíveis, mesmo que ocupadas por indígenas.

2.3.6. Usucapião Extrajudicial

Cristiano Chaves Farias e Nelson Rosenvald (2017) bem salientam que a usucapião é um instrumento que, assim como o direito, deve atender as necessidades sociais. Em prol da desburocratização, na usucapião extrajudicial, dispensa-se a homologação judicial para realizar a regularização da posse, ao transmudá-la em propriedade. A finalidade dessa usucapião é justamente a simplificação procedimental, onde o pretense usucapiente, através de seu causídico, instruirá a ata notarial com a documentação probante do direito à usucapião. Logo após, proceder-se-á a ciência dos interessados e, ao final, o oficial do registro de imóveis acolherá ou denegará o pedido. Ressalta-se que a alternativa da usucapião extrajudicial não impede que o usucapiente dê preferência ao ingresso pelo rito judicial ordinário.

O Código de Processo Civil de 2015 inseriu o artigo 216-A à Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), conforme se extrai do seguinte:

Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil); (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes; (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência)

IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015) (Vigência) [...] (BRASIL, 1973b).

Por derradeiro, o artigo 216-A, acrescido na Lei de Registros Públicos contém ao longo dos seus parágrafos todo o procedimento a ser realizado pelo oficial de registro de imóveis. O parágrafo terceiro do dispositivo estipula que será conferida também a ciência de todos os entes federativos. O parágrafo, por sua vez, dispõe que a pretensão sobre a prescrição aquisitiva do imóvel deve publicada em edital de grande circulação com o fito de cientificar

terceiros interessados, em notório atendimento à publicização da pretensão do possuidor sobre o imóvel (BRASIL, 1973b).

Ao final, o § 10 do artigo 216-A da Lei nº 6.015/73 (BRASIL, 1973b) estabelece que quaisquer impugnações ao reconhecimento extrajudicial da usucapião, por eventuais interessados acarretará na judicialização da pretensão, com consequente remessa ao juízo competente.

Por fim, entende-se plenamente justificável a remessa, pois o intuito da usucapião extrajudicial é justamente a simplificação procedimental. Entretanto, a partir do momento que vislumbra-se imprescindíveis maiores investigações acerca do direito à propriedade vindicado, o procedimento torna-se complexo e necessita das diligências conduzidas no processo judicial.

3. USUCAPIÃO FAMILIAR

3.1 Concepções gerais do instituto

A Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011, alterou a Lei nº 11.977/2009, que versa sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. O artigo 9º da Lei nº 12.424/2011 alterou de sobremaneira a análise da usucapião no ordenamento jurídico brasileiro, ao acrescentar o artigo 1.240-A ao Código Civil, nos termos seguintes:

“Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O direito previsto no caput não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 2º (VETADO).” (BRASIL, 2011a).

Conforme explicam Ricardo Lucas Calderon e Michele Mayumi Iwasaki (2015), no texto original da Lei nº 12.424/2011 não trazia qualquer menção sobre a novel modalidade de usucapião. Entretanto, com a pendência da Medida Provisória que atualizava a regulamentação do programa federal Minha Casa, Minha Vida, em uma das comissões do Congresso Nacional, foi levantada a hipótese da usucapião familiar, que acabou sendo introduzida e aprovada com o projeto final da lei. Como não houve um maior debate sobre a pertinência da nova modalidade de usucapião, muitos juristas suscitaram pela inconstitucionalidade formal da lei.

A redação que incluiu a hipótese da usucapião familiar tinha como fito o reconhecimento da mulher como chefe de família, dirigindo-se, precipuamente, às mulheres de baixa renda, abandonadas pelos seus cônjuges ou companheiros, para que elas pudessem obter o domínio exclusivo do bem imóvel, acarretando na regularização fundiária e acesso à moradia (WESENDONCK, 2013).

No que concerne à inconstitucionalidade formal, apontou-se que a Lei nº 12.424/2011 possuía matéria diverso do que pretendia regular, cujo conteúdo deveria ser afeto tão somente ao programa federal Minha Casa, Minha Vida e regularização fundiária urbana, e, ao versar sobre a usucapião familiar, apresentou antinomia, desrespeitando o artigo 7º, inciso II da Lei Complementar nº 95/1998 (norma geral que disciplina sobre as regras devem

ser observadas para criação de leis), que veda a regulação de matéria equidistante ao objeto da lei (SOUZA; THEBALDI, 2015).

Contudo, depreende-se pela plena validade da norma, pois não foi declarada qualquer tipo de inconstitucionalidade (CALDERON; IWASAKI, 2015).

De mais a mais, entende-se necessário precisar os apontamentos suscitados para alegar a inconstitucionalidade material da usucapião familiar.

Segundo Carlos José Cordeiro e Josiane Araújo Gomes (2014), os juristas elencam que não seria possível ocorrer a usucapião familiar, pelos seguintes motivos: a posse, mesmo que exercida por apenas um dos cônjuges (aquele que permaneceu no lar), representaria o casal, por ser uma posse decorrente da mancomunhão, o que por consequência impossibilitaria usucapir; a separação de fato não é motivo razoável para interferir no estado de divisão de bens; não há previsão legal no artigo 1.571 do Código Civil⁶ de que há o término da sociedade conjugal por causa da separação de fato, o que tornaria impossível ocorrer a prescrição aquisitiva entre os consortes.

Todavia, entabula-se pela constitucionalidade da usucapião familiar, afinal, com o advento da separação fática, rompe-se no cotidiano a relação marital e, por consequência, o estado de mancomunhão do patrimônio em comum. Tal fato independe de partilha, pois cada um dos cônjuges ou conviventes tem a sua quota parte ideal sobre os bens sujeitos ao regime condominial. Dessarte, com o abandono do lar, apenas um dos consortes exerce a posse do bem, inclusive, sobre a sua totalidade, excluindo-se o outro condômino (consorte que deixou o lar) e perpassa o período bienal inerte. Ora, o exercício da posse com *animus domini*, sem oposição, mansa e exclusiva, indiscutivelmente, motiva a usucapião familiar (CORDEIRO; GOMES, 2014).

Desse modo, torna-se imprescindível perquirir a análise da usucapião familiar em consonância aos preceitos constitucionais, com o fito de maximizar a finalidade jurídico-social do instituto aliada à Constituição Federal de 1988.

⁶ Art. 1.571. A sociedade conjugal termina:

- I - pela morte de um dos cônjuges;
- II - pela nulidade ou anulação do casamento;
- III - pela separação judicial;
- IV - pelo divórcio (BRASIL, 2002a).

3.1.1 *Nomen iuris*

Esta modalidade de usucapião é comumente denominada como “usucapião familiar”, ou ainda, “usucapião especial urbana por abandono do lar”, “usucapião conjugal” ou “usucapião pelo abandono do lar” (MADALENO, 2017).

Benedito Silvério Ribeiro (2012) afirma que, durante a tramitação da lei que resultou no acréscimo da usucapião ao Código Civil, a usucapião do artigo 1.240-A foi nomeada também de “usucapião pró-família”. Além disso, explicou que a terminologia mais adequada é, de fato, a “usucapião familiar”, uma vez que o bem imóvel objeto da usucapião pode pertencer a cônjuges ou companheiros, o que perfectibiliza a alusão tanto ao casamento quanto a união estável, pois a nomenclatura “usucapião conjugal” restringe-se tão somente à sociedade conjugal (casamento).

In fine, entende-se também coerente o termo “usucapião especial urbana por abandono do lar”, ao se vislumbrar algumas similitudes da usucapião do artigo 1.240-A do Código Civil e a usucapião especial urbana, do artigo 183 da Carta Magna⁷.

Afinal, em ambas situações, só é possível usucapir se o objeto estiver localizado em área urbana, com área máxima de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), com particularizações apenas quanto os requisitos e finalidades mais peculiares da usucapião especial por abandono do lar, mas que não deixa de ter sua interseção à usucapião especial urbana quanto ao implemento do direito social à moradia (artigo 6º da CF).

3.1.2 Fundamento jurídico-social da usucapião familiar

Determinada alteração na lei pode afetar o ordenamento jurídico como um todo. Exemplo disso é a usucapião familiar, por possuir duplo reflexo, ao interferir na esfera patrimonial sem abster das nuances familiares (GUAZZELLI, 2012).

O artigo 1.240-A do Código Civil é norma que perpassa dois subsistemas, quais sejam, Direitos Reais e Direito de Família, afinal, buscou-se solucionar um problema social atrelado à família (o abandono do lar) com um instituto próprio dos Direitos Reais, a saber, a usucapião. Na medida em que um dos companheiros ou cônjuges se distancia do lar informalmente, cria-se o imbróglio quanto a propriedade do bem imóvel pertencente a ambos

⁷ Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural (BRASIL, 1988).

e, por consequência, a sua regularização. O membro familiar que continua morando no bem tem que arcar com todos os gastos individualmente e, por outro lado, não pode dispor do bem integralmente, devido à ausência do outro consorte (BUNAZAR, 2013).

O objetivo da usucapião familiar é solucionar ou minimizar a problemática da regularização de imóveis urbanos, desburocratizando os conflitos familiares (ALVES; GRANDI, 2016).

Segundo Caio Mário da Silva Pereira (2017), a usucapião familiar busca trazer uma tutela jurisdicional eficaz aos direitos do cônjuge ou companheiro relegado ao abandono, e, por outro lado, também respalda os interesses existenciais da entidade familiar subsistente.

A usucapião familiar também deve ser vislumbrada sob a ótica do princípio constitucional da solidariedade, à medida que ambos os consortes detêm papel equitativo na relação, o que pode ocasionar, inclusive, em obrigações específicas decorridas do relacionamento, mesmo quando dissolvido, a exemplo do dever alimentício. Destarte, na usucapião familiar, o princípio da solidariedade confere especial atenção àquele consorte que arca individualmente (logo, em notória violação ao dever solidário de ambos) com todos os ônus da subsistência familiar e da propriedade (LÔBO, 2009, p. 327 apud CALDERON; ISAWAKI, 2015, p. 36).

Destarte, a usucapião familiar como instituto dos Direitos Reais capaz de solidificar o domínio integral do imóvel em prol do consorte que permanece no enredo familiar e arca sozinho com todas as despesas relativas à subsistência da família e ao próprio bem imóvel vindicado, atende as diretrizes constitucionais relativas ao direito social à moradia (artigo 6º da CF) e direito fundamental à propriedade (artigo 5º, *caput* e inciso XXII, da CF).

No que infere-se ao direito à propriedade, a usucapião familiar traz à tona uma contingência social (o abandono do lar) que o legislador verificou ser imprescindível de resguardo, de forma a acautelar a regularização fundiária urbana do consorte abandonado e, de igual modo, demonstra uma nova perspectiva atribuída à função social da propriedade (artigo 5º, inciso XXIII, da Constituição)⁸ que abrange destinações socioeconômicas a depender do momento histórico envolvido.

Hodiernamente, é inconcebível não possibilitar o efetivo acesso à justiça, ao tornar indiscutível à moradia e a regularização fundiária do possuidor subsistente (e, por

⁸ XXIII - a propriedade atenderá a sua função social; (BRASIL, 1988).

consequência, os demais componentes familiares, em especial os filhos) no bem imóvel urbano de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

3.2 Requisitos legais

Diante da análise do artigo 1.240-A do Código Civil (BRASIL, 2002a), percebe-se que a usucapião familiar possui como requisitos: a posse pacífica, ininterrupta, sem oposição e exclusiva; que a posse deve ser exercida em dois anos; o objeto da usucapião deve ser imóvel urbano com limite máximo de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), considerando-se que esse bem anteriormente seria dividido com o consorte que abandonou o lar. Há, também, certas condicionantes para que seja possível usucapir: a propriedade deve ser utilizada para sua própria moradia ou da família, o possuidor não pode ser proprietário de outro imóvel (seja urbano ou rural) e também não pode valer-se do instituto, na mesma situação, mais de uma vez.

Entretanto, a partir da interpretação gramatical do artigo, apresentou-se uma série de controvérsias, desde a constitucionalidade material (e também formal, conforme já demonstradas anteriormente) do dispositivo até o melhor emprego técnico dos requisitos legais.

A primeira controvérsia refere-se à vigência da lei no tempo, por assim dizer, se a usucapião instituída pela Lei nº 12.424/2011 poderia abranger situações possessórias anteriores a lei, a fim de permitir a prescrição aquisitiva com fulcro no “abandono do lar”.

Ricardo Lucas Calderon e Michele Mayumi Iwasaki (2015) delineiam que prevalece o entendimento de que a posse, com fulcro no artigo 1240-A, só é possível ocorrer a partir da vigência da Lei nº 12.424/2011, para prover segurança nas relações jurídicas. Portanto, a usucapião familiar deve ser aplicada tão somente a partir da vigência da lei, logo, a partir de 16 de junho de 2011.

No mesmo sentido, solidificando-se pela não retroatividade da lei supracitada, foi aprovado o Enunciado nº 498 da V Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal, com a seguinte redação: “A fluência do prazo de 2 (dois) anos previsto pelo art. 1.240-A para a nova modalidade de usucapião nele contemplada tem início com a entrada em vigor da Lei n. 12.424/2011” (BRASIL, 2011b).

Prestigiando-se o princípio da segurança jurídica, outrossim, as separações de fato consumadas em momento anterior, bem como as posses iniciadas antes da vigência do artigo 1.240-A não estão abrangidas por essa modalidade de usucapião. Sem embargo, frisa-se que a

partir da vigência da Lei nº 12.424/2011, operou-se a plena possibilidade de ocorrer a usucapião familiar para as situações de separação de fato concretizadas a partir de 16 de junho de 2011 e aquelas que perpetuaram-se durante o tempo (CORDEIRO; GOMES, 2014).

Aproveita-se o ensejo para proceder a análise do prazo bienal, portanto, sendo necessária a posse exclusiva daquele consorte abandonado por dois anos, de forma ininterrupta e sem oposição (BRASIL, 2011a). Nesta toada, tecem-se críticas ao prazo de dois anos, ao aduzir tratamento destoante as demais modalidades de usucapir, afinal, quem está separado de fato tem mais vantagem do que aquele consorte que ainda vive com o cerne familiar, por necessitar do prazo de cinco anos para usucapir, a exemplo da usucapião especial urbana. Daí, questiona-se se o legislador não agiu de forma precipitada ao impor um prazo limite para que o consorte que saiu de casa tome rapidamente providências a fim de proteger a propriedade, sob pena de perdê-la (EHRHARDT JÚNIOR, 2011).

Na verdade, a questão suscitada não comporta análise restrita a uma contraposição de prazos estabelecidos pelo legislador nessa modalidade de usucapir e nas modalidades já estabelecidas no ordenamento jurídico brasileiro. Torna-se inescusável uma análise sistemática, cotejada com a Carta Magna de 1988 e o enfoque almejado pelo legislador infraconstitucional, *in situ*, da Lei nº 12.424/2011.

Em concordância, Benedito Silvério Ribeiro (2012) declara não vislumbrar incongruências no prazo estabelecido pelo legislador à usucapião familiar, porque o ato de se evadir do imóvel propícia a prescrição aquisitiva. Sublinha-se que a usucapião é instituto no qual se torna possível adquirir a propriedade por aquele que confere uma destinação social ao bem, em detrimento daquele que não a confere ou mantêm-se inerte no decorrer do tempo.

O artigo 1.240-A dispõe que a posse deve ser ininterrupta, sem oposição, posse “direta” e com exclusividade (BRASIL, 2011a). Proceder-se-á a aferição desses atributos possessórios.

A posse *ad usucapionem* do dispositivo em comento, curiosamente, considera a propriedade do imóvel (registro imobiliário) e não o ato de posse. Nesta perspectiva, a propriedade deve ser dos consortes, de acordo com o regime de bens do casamento ou união estável, ou ainda, em condomínio. Se a relação for regida pela comunhão parcial de bens e o imóvel urbano for adquirido durante a relação, há a possibilidade de usucapir. De igual modo, se for regido pela separação de bens, mas o imóvel foi adquirido mediante dispêndio do casal, cada qual com os seus respectivos recursos, configurará o condomínio entre os consortes, o que possibilita também a usucapião familiar (CARMONA; CARDOSO, 2016).

Ressalta-se que, segundo Tomás Teshin Sataka Bugarin e Erik Frederico Gramstrup (2014), não há porquê urgir objeções ao fato da usucapião poder recair sobre o condomínio estabelecido ao bem adquirido por ambos, isto é, entre o consorte que permaneceu no imóvel (usucapiente) e o cônjuge que saiu do lar (usucapido). Primeiramente, afirma-se que a jurisprudência e doutrina se consolidaram neste diapasão, pois, apesar da regra ser pela impossibilidade de usucapião entre coproprietários, é factível afastar a restrição conquanto configurada a “*interversio possessionis*”, ou seja, quando o coproprietário passou a exercer a posse até então transmudada por ambos, individualmente, excluindo-se o outro coproprietário. Essa modificação evidencia que um único condômino está efetivamente no exercício do seu direito possessório com exclusividade, logo, age como dono do bem.

A despeito, tecem-se críticas à exigência de propriedade na usucapião familiar, pois, de acordo com a próprio fim social da Lei nº 12.424/2011, importante seria que o imóvel estivesse na posse de ambos antes da separação fática, julgando-se dispensável essa aferição minuciosa da propriedade, necessitando-se que o imóvel urbano esteja registrado no nome de ambos. A finalidade normativa seria atendida, por exemplo, na hipótese de o imóvel estar registrado apenas no nome do consorte que abandonou o lar, mas, *a posteriori*, o cônjuge abandonado permanece exclusivamente com a posse ininterrupta, sem oposição, no prazo bienal (GAMA; MARÇAL, 2013).

Não obstante, de acordo com Paulo Afonso Cavichioli Carmona e Mara Lúcia Guimarães Cardoso (2016), a usucapião familiar não se afeiçoa, por exemplo, quando o consorte abandonado deixa a propriedade sob locação e vai residir com os filhos na casa dos avós. É indispensável que o cônjuge ou convivente abandonado permaneça no imóvel de maneira ininterrupta.

No que tange a posse direta, Guilherme Calmon Nogueira da Gama e Thaís Boia Marçal (2013) dilucidam que o legislador não utilizou da melhor aferição técnica, afinal, o conceito de posse direta do artigo 1.197 do Código Civil se contrapõe ao dado pelo artigo 1.240-A do mesmo Código, uma vez que o possuidor direto é aquele que detém a posse imediata do bem, sem, contudo, excluir os direitos possessórios do possuidor indireto.

Mais uma vez, em prol da adequação do artigo 1.240-A ao ordenamento jurídico, em especial, ao próprio Código na qual a usucapião familiar encontra-se inserida, fora editado o Enunciado 502, oriundo da V Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal: “O conceito de posse direta referido no art. 1.240-A do Código Civil não coincide com a acepção empregada no art. 1.197 do mesmo Código ” (BRASIL, 2011b).

Questionou-se, também, em qual momento deveria se considerar o termo *dies a quo* da prescrição aquisitiva (CALDERON; IWASAKI, 2015). Com esse objetivo, podia-se concluir que:

O art. 197 do CC/2002 prevê que não corre prazo prescricional na constância da sociedade conjugal. A partir de uma interpretação literal de tal dispositivo, poder-se-ia entender que o prazo de 2 (dois) anos previsto no art. 1.240-A do CC/2002 teria início apenas com o divórcio ou com o reconhecimento da dissolução da união estável. Contudo, esta interpretação não se revela a mais adequada, haja vista que o art. 197 do CC/2002 pretendeu tutelar a harmonia familiar, que poderia ser abalada com o exercício de pretensões na constância da sociedade conjugal. Entretanto, com a dissolução de fato da sociedade conjugal, revela-se inexistente o valor que a norma tutela. Com isso, a jurisprudência confere, de modo cada vez mais enfático, maiores efeitos à separação de fato. Assim, “se o separado de fato pode até mesmo constituir nova união estável, não se vê razão para a persistência da causa suspensiva da prescrição em face do cônjuge com quem não mais convive” (PELUSO, 2012, p. 1.234 apud GAMA; MARÇAL, 2013, p. 262).

A fim de minorar as divergências, fora editado o Enunciado nº 501 da V Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal: “As expressões “ex-cônjuge” e “ex-companheiro”, contidas no art. 1.240-A do Código Civil, correspondem à situação fática da separação, independentemente de divórcio” (BRASIL, 2011b).

Oportunamente, relativamente a condição de cônjuge ou convivente, Rolf Madaleno (2017) cita que a hipótese de “abandono do lar” retratada na usucapião, abrange todas as entidades familiares, com fundamento na ADI nº 4.277 e ADPF nº 132, inclusive as relações homoafetivas. Com esta baliza, sucede o Enunciado nº 500 da V Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal, *in verbis*: “A modalidade de usucapião prevista no art. 1.240-A do Código Civil pressupõe a propriedade comum do casal e compreende todas as formas de família ou entidades familiares, inclusive homoafetivas” (BRASIL, 2011b).

Em continuidade aos atributos da posse, insta destacar que para fins de caracterização da posse do consorte abandonado como *ad usucapionem*, não pode haver oposição do antigo cônjuge ou companheiro. Nesse sentido, se o consorte que abandonou o lar impetrar ação judicial ou extrajudicial que busque a manutenção do seu direito como proprietário, não irá se implementar a usucapião. Um bom exemplo é quando o consorte que saiu do imóvel propõe ação para arbitrar pagamento de aluguel pelo consorte que usa com exclusividade o imóvel, bem como quando o ex-cônjuge ou ex-companheiro propõe a partilha do bem imóvel (SIMÃO, 2011).

De mais a mais, discute-se a situação da aplicação das medidas protetivas da Lei Maria da Penha (Lei nº 11.340/2006) e a usucapião, conquanto ocorrer o afastamento do

consorte com o fito de preservar a integridade da mulher. Nessa situação, entende-se que não há a caracterização do abandono do lar para fins da usucapião familiar, tampouco no caso da separação de corpos, afinal, o afastamento fora procedido por força de determinação judicial prevista sob o manto da lei. Destarte, com a incidência da Lei Maria da Penha, exclui-se a possibilidade de usucapir (CARMONA; CARDOSO, 2016).

O artigo 1.240-A da Lei nº 12.424/2011 impõe que a propriedade passível de usucapião deve estar em área urbana, com tamanho máximo de duzentos e cinquenta metros quadrados (BRASIL, 2011a). Acertadamente, Benedito Silvério Ribeiro (2012) destaca que para fins de metragem, deve ser considerada a área na íntegra, em detrimento da errônea compreensão de que seria possível referir a metragem apenas para à metade do consorte que saiu do lar. Com efeito, há o Enunciado nº 313 da IV Jornada de Direito Civil do Conselho de Justiça Federal⁹, que, em que pese ser voltado à usucapião especial urbana, detém entendimento consolidado de forma congênere ao exposto por Benedito Ribeiro.

De acordo com Tomás Teshin Sataka Bugarin e Erik Frederico Gramstrup (2014, p. 297) a restrição no limite métrico justifica-se, pois:

Tal conclusão é extraída do caráter protetivo da norma. O legislador presumiu que os proprietários de imóveis urbanos de tamanho superior a duzentos e cinquenta metros quadrados não estão em situação de risco, ao menos não sob a ótica da saúde financeira familiar.

Por conseguinte, na I Jornada de Direito Civil do Conselho de Justiça Federal, fora debruçado acerca da usucapião especial urbana. Sendo a usucapião familiar uma forma mais específica de usucapir, devido aos seus requisitos legais, mas também cujo imóvel necessita estar em área urbana, entende-se aplicável ao artigo 1.240-A, o Enunciado nº 85: “Para efeitos do art. 1.240, caput, do novo Código Civil, entende-se por “área urbana” o imóvel edificado ou não, inclusive unidades autônomas vinculados a condomínios edilícios” (BRASIL, 2002b).

Ainda quanto a esse requisito, Mônica Guazzelli (2012) tece críticas e indica que, apesar da finalidade normativa originária buscar a aquisição de propriedade por pessoas de baixa renda, ao deparar-se com a realidade dos centros urbanos, a metragem de duzentos e cinquenta metros quadrados demonstra-se excessiva. Adverte-se, então, que a metragem não se revela equivalente à situação dos menos favorecidos. À vista disso, alia-se a outro

⁹ Quando a posse ocorre sobre área superior aos limites legais, não é possível a aquisição pela via da usucapião especial, ainda que o pedido restrinja a dimensão do que se quer usucapir (BRASIL, 2006).

infortúnio talvez olvidado pelo legislador. A metragem máxima de 250m² em área urbana pode, na verdade, trazer o efeito inverso ao buscado pelo fim social da lei. Exemplifica-se que um apartamento em qualquer capital, localizado na área nobre, com duzentos e cinquenta metros quadrados, na maioria das vezes, custa mais do que R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

No caso supracitado, o cônjuge ou convivente abandonado ter-se-á domínio de propriedade muito superior ao imprescindível para atendimento da sua própria subsistência e familiar, o que acarretaria em um locupletamento ilícito. Para tanto, se faz necessária a cautela do magistrado ao deparar-se com o caso *in concreto*.

Tecem-se diversas críticas à usucapião especial urbana por abandono do lar, por não ter sido oportunizada a usucapião de imóvel rural de área máxima em duzentos e cinquenta metros quadrados, em similitude à usucapião especial rural (artigo 191 da CF¹⁰), que protegeu a subsistência produtiva e familiar do pequeno proprietário rural.

Assim, alega-se que, do mesmo modo, deveria ter sido possibilitada a usucapião familiar aos consortes abandonados no ambiente campesino. Contudo, Paulo Afonso Cavichioli Carmona e Mara Lúcia Guimarães Cardoso (2016) explicam que o imóvel rural não foi desmemoriado por negligência do legislador, mas sim por causa da finalidade da lei em comento, que visa a regularização fundiária de assentamentos urbanos. Ademais, ao final, indicam que o consorte abandonado no imóvel rural consegue suprir a sua assistência material através do trabalho rurícola.

Flávio Tartuce (2011) sobreleva o requisito “abandono do lar” do artigo 1.240-A, no seguinte sentido: “O abandono do lar é o fator preponderante para a incidência da norma, somado ao estabelecimento da moradia com posse direta. O último requisito não é novo no sistema, pois já estava previsto para a *usucapião especial rural* ou *agrária* [...]”. Quanto ao requisito em comento, proceder-se-á uma análise acurada no Capítulo III, aliada aos precedentes judiciais hodiernos.

A parte final do artigo 1.240-A e o parágrafo primeiro do mesmo dispositivo versam sobre dois pressupostos negativos da novel modalidade de usucapir, a saber, a impossibilidade do consorte que permaneceu no imóvel ser proprietário de outros imóveis, seja urbano ou rural; e não pode ter sido beneficiado pelo instituto (usucapião familiar) em momento anterior (BRASIL, 2011a). Veda-se a reincidência da usucapião familiar.

¹⁰ Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade (BRASIL, 1988).

Conforme atenta Benedito Silvério Ribeiro (2012), a vedação detém sustentáculo a partir da ótica visada pelas usucapiões urbanas, que buscam outorgar a dignidade da pessoa que reside no bem, seja em relação a sua própria moradia ou da sua família.

Também há discussão sobre qual Vara seria responsável pela usucapião familiar, tendo em vista que tratar-se de um instituto dos Direitos Reais imbricado ao Direito de Família, por conta do requisito de “abandono do lar”. Rolf Madaleno (2017) delinea que a competência seria da Vara de Família, ao afirmar que a usucapião familiar trata-se de efeito jurídico decorrente da sociedade conjugal ou regime de convivência.

A contrario sensu, assevera-se que embora a denominação remeta ao Direito de Família, “usucapião familiar”, destaca ser impossível o processamento da usucapião do artigo 1.240-A nas Varas de Família, pois a usucapião é um dos institutos do Direito Civil que se refere a bem imóvel, portanto, deve ser processada em Vara Cíveis ou em vara especializada, qual seja, a Vara de Registros Públicos, onde houver (RIBEIRO, 2012).

Todavia, a jurisprudência tem se posicionado no sentido de que a competência não é da Vara de Família, porque não está em pauta qualquer situação relativa ao estado das pessoas envolvidas, sopesado ao fator de que a culpa resta extinta do ordenamento jurídico. Na verdade, discute-se sobre o direito à propriedade, portanto, quanto a um bem imóvel. A questão ainda não encontra-se pacificada (CARMONA; CARDOSO, 2016).

Quanto ao procedimento adotado para o processamento da usucapião familiar, Rolf Madaleno (2017) explica que, por não existir mais um rito específico para a ação de usucapião, deve ser realizado através do procedimento comum do Código de Processo Civil. Ademais, cita-se que, durante o rito, se faz necessária apenas a juntada da matrícula do bem imóvel, dispensando-se a planta do bem e a citação de confinantes e interessados. Por outro lado, não se dispensa a citação do réu. Ao final, caso a ação seja julgada procedente, a sentença será importante para que se possa proceder a transcrição no Registro de Imóveis.

Nesse passo, conclui-se a usucapião familiar ou usucapião especial urbana por abandono do lar detém alguns requisitos afetos a qualquer modalidade de prescrição aquisitiva: posse *ad usucapionem*, logo, com *animus domini*; *res habilis* e tempo. Quanto a este último requisito, percebe-se o lapso exíguo para usucapir, inferior até mesmo a usucapião de bens móveis.

Todavia, deve-se compreender que o espaço mais curto de tempo almeja primar por aquele consorte que permanece no lar com a família (geralmente os filhos) e necessita da regularização daquele imóvel urbano, no qual importa a assistência material de preservação, sem a ajuda mútua do ex-cônjuge ou ex-convivente. Nota-se que o legislador adotou uma

nova roupagem para a “função social da propriedade”, ao elencar o “abandono do lar” como condicionante, que, oportunamente, será particularizada no estudo em epígrafe.

4 O ABANDONO DO LAR DIANTE DO *ANIMUS DOMINI*: PERSPECTIVAS JURÍDICAS E A APLICAÇÃO NA JURISPRUDÊNCIA

4.1 O *animus domini* sob a ótica do “abandono do lar” do artigo 1.240-A

Além dos requisitos afetos a qualquer tipo de modalidade de prescrição aquisitiva, especialmente, a posse com *animus domini*, o tempo e o bem se passível de aquisição por usucapião, logo, habilitado no comércio (*res habilis*), o artigo 1.240-A inserido pela Lei nº 12.424/2011 traz maiores especificidades para esta modalidade, segundo análise procedida no Capítulo anterior.

Todavia, torna-se salutar proceder maior estudo ao “abandono do lar”, causa imprescindível para ocorrência da usucapião familiar e, de igual modo, aspecto nevrálgico dessa modalidade de usucapir.

Guilherme Calmon Nogueira da Gama e Thaís Boia Marçal (2013, p. 268) explicam, resumidamente, a progressão histórica quanto a dissolução da sociedade conjugal:

Desde o início de vigência do Código Civil de 1916, até os dias atuais, basicamente o tema “dissolução da união conjugal” passou por três fases bem distintas e marcantes: (a) a primeira etapa, de 1916 até 1977, em que a admissão da dissolução da sociedade conjugal era excepcionalíssima, de acordo com o sistema codificado de 1916, em que somente as hipóteses taxativamente previstas em lei autorizariam o desquite litigioso, todas elas baseadas na culpa; (b) a segunda etapa, de 1977 a 1988, uma etapa intermediária, em que passou a se admitir o rompimento do vínculo conjugal, com uma série de limitações, ampliando-se o rol de separação judicial litigiosa; (c) a terceira etapa, de 1988 até os dias presentes, com a diminuição dos óbices ao divórcio, valorizando-se a formação e a continuidade de uniões familiares fundadas nos elementos afetivos (ou existenciais) e, conseqüentemente, o rompimento de uniões que não preencham mais os requisitos necessários para o reconhecimento de autênticas famílias [...].

Assim, depreende-se que, na etapa atual, não precisa-se de qualquer justificativa para dissolver a sociedade conjugal ou o regime de convivência estatuído. Este axioma torna-se irrefutável a partir da Emenda Constitucional nº 66/2010 (BRASIL, 2010), pois retirou a necessidade de prévia separação judicial ou separação de fato para que pudesse dissolver o casamento. Significa dizer que, atualmente, não é necessário perquirir a culpa, mas tão somente dissolve-se o casamento civil através do divórcio, de acordo com os consectários legais do artigo 226, § 6º da Constituição Federal de 1988.

Destarte, o requisito do abandono voluntário e injustificado do lar, possibilita reintroduzir a discussão acerca da culpa, buscando-se violações de deveres conjugais para

motivar a separação. Não obstante, a EC nº 66/10 detém aplicação imediata e, por consequência, as leis anteriores, com fundamento em dissonância com a Emenda, não são recepcionadas pela Lei Fundamental. A interpretação mais consentânea seria a constitucional, ao interpretar nesse teor o abandono do lar, como a omissão de um dever essencial, repisado no artigo 227 da Constituição Federal, por aquele consorte que se evadiu da propriedade (FARIAS; ROSENVALD, 2017).

Ivete Maria de Oliveira Alves e Rosane Grandi (2016), ao interpretarem o “abandono do lar” da usucapião, sob o viés da culpa, reputam ser injusto atribuir ao consorte que saiu do lar essa penalidade, classificando a usucapião como uma espécie de novel sanção cível, afinal, não necessariamente quem saiu do imóvel foi responsável pelo término da sociedade conjugal. E, mesmo assim, garante-se que o cônjuge que saiu do imóvel com a perda do seu direito à propriedade.

Mônica Guazzelli (2012), sob a mesma perspectiva, tece críticas à Lei nº 12.424/2011, por reinserir a discussão acerca da culpa, punindo-se o cônjuge que saiu do lar, por vezes, para sua própria preservação ou de sua família, com a usurpação do seu direito de propriedade, sob a alegação de que teria abandonado o lar.

Além disso, destaca que o infortúnio sobreleva-se quando a situação se amolda com pessoas detentoras de menor poderio de informação. Nesse caso, ao não possuírem tal esclarecimento, às vezes, saem de casa para proteger a sua integridade física e desconhecariam que, ao sair do lar, correm o risco de perder parte do seu patrimônio (SILVA, 2012).

Tendo em vista que a Constituição Federal, como Lei Fundamental, já aboliu em outrora a discussão acerca da culpa no término das relações afetivas, seja o fim da sociedade conjugal ou do regime de convivência, não cabe a usucapião inserida pela Lei nº 12.424/2011 reavivá-la. Para tanto, deve-se realizar uma análise ampla da terminologia “abandono” no Código Civilista.

Elucida-se, então, as distinções sobre a palavra “abandono” de acordo com a sua contextualização. No artigo 1.275, inciso III, do Código Civil¹¹, figura-se como perda da propriedade, enquanto no artigo 1.573, inciso IV, do mesmo Código¹², refere-se à impossibilidade de manter a sociedade conjugal (BUNAZAR, 2013).

¹¹ Art. 1.275. Além das causas consideradas neste Código, perde-se a propriedade: [...] III - por abandono; [...] (BRASIL, 2002a).

¹² Art. 1.573. Podem caracterizar a impossibilidade da comunhão de vida a ocorrência de algum dos seguintes motivos: [...] IV - abandono voluntário do lar conjugal, durante um ano contínuo; [...] (BRASIL, 2002a).

Continuamente, Pontes de Miranda (1971, p. 138 apud BUNAZAR, 2013, p. 465-466) explica que no primeiro sentido, o abandono detém enquadramento de ato-fato jurídico. E, assim sendo, não se valora a conduta do agente, verificando-se o abandono com uma ação objetiva relativamente ao direito de propriedade.

Em contraponto, o sentido do artigo 1.573, inciso IV, dispõe da valoração da conduta do agente. Destarte, o comportamento de abandono configura-se como um ato-ilícito. Desse modo, torna-se necessário compreender qual viés foi buscado pelo legislador no artigo 1.240-A, referente a usucapião familiar. Reputa-se mais congruente a interpretação teleológica do dispositivo (BUNAZAR, 2013).

Ricardo Lucas Calderon e Michele Mayumi Iwasaki (2015, p. 48, grifo nosso) ressaltam à necessidade de uma interpretação não literal, mas sim, consentânea ao ordenamento jurídico vigente:

Como se pode perceber, **é complementemente inviável a restauração da figura do abandono do lar com uma interpretação quase literal**, que possa inicialmente induzir a um retrocesso que busque requestrar questões já superadas. **A busca de um culpado pelo fim do relacionamento somente aumenta a litigiosidade, sem nada agregar**, de modo que a solução das controvérsias só tende a agravar dada a infinita quantidade de motivos que ambas as partes podem trazer em seu favor [...].

Josiane Araújo Gomes e Carlos José Cordeiro (2014) explicam que, na verdade, a usucapião familiar busca solucionar os imbrólios quanto à regularização do imóvel, surgidos com a saída de um dos consortes do lar. Ora, se a pessoa deixa o bem imóvel e permite que a posse seja exercida de forma exclusiva pelo outro consorte, sem qualquer manifestação contrária, demonstra desinteresse sobre o patrimônio. Nessa hipótese, não há porquê impedir a aquisição da propriedade pelo cônjuge ou convivente que ficou no imóvel e lhe deu destinação social, sendo sua moradia.

Assim, o “abandono do lar” deve ser interpretado como a saída voluntária do consorte do bem imóvel, sendo este bem correspondente na moradia do antigo casal. Ora, implementada a inércia daquele que saiu da casa, relativamente aos atos possessórios feitos no imóvel urbano, quem saiu que tornou viável exsurgir a posse com *animus domini*, contínua, pública e notória, sem oposição, mansa, portanto, *ad usucapionem* (GOMES; CORDEIRO, 2014).

O objetivo da usucapião familiar seria a regularização do registro do imóvel que antes pertencia ao casal e agora é habitado somente por um dos cônjuges. Sem o aparato dessa nova espécie, o cônjuge que permaneceu no lar viveria em uma situação de insegurança

jurídica, não podendo exercer o seu direito de propriedade total sobre o imóvel (DINIZ, 2014).

Entender de forma diversa, dissona-se dos próprios fins propostos pela norma e afeiçoaria um notório retrocesso jurídico. Nesse diapasão, bem observado por Maurício Baptistella Bunazar (2013, p. 467), *ipsis litteris*:

Ora, se for necessário discutir culpa do abandonante para que a usucapião familiar tenha aplicação, além de se incluir elemento historicamente estranho à categoria da usucapião, a cognição da ação restará assaz ampliada e a almejada estabilização social protraída *sine die*.

Não obstante a interpretação constitucionalizada da usucapião familiar e mesmo considerando-se o abandono como a saída voluntária de um dos consortes do imóvel, pelo interregno de dois anos, questiona-se se realmente seria exequível uma análise meramente objetiva do requisito. Por assim dizer, levar-se-ia à conclusão equivocada de ser suficiente o afastamento do ex-companheiro(a) ou ex-cônjuge da propriedade, no prazo legal, restaria configurada a prescrição aquisitiva da usucapião especial urbana por abandono de lar.

Todavia, essa análise exacerbadamente objetiva e frívola do abandono, não encontra sustentáculo. Explica-se.

O critério meramente objetivo do afastamento do lar pode levar à equívocos, afinal, não é porquê o consorte saiu do imóvel que não assiste materialmente à família ou não precisa do bem para residir (CALDERON; ISAWAKI, 2015).

Além do mais, exemplifica-se a situação da mulher que saiu da casa por causa da violência doméstica e permanece inerte no prazo de dois anos, de igual modo, não registrou boletim de ocorrência e não impugna os atos possessórios do consorte que permaneceu no imóvel. Por conseguinte, imagine-se que o antigo consorte que ficou no imóvel por dois anos não realizou qualquer tipo de assistência material aos filhos, pois é toxicômano. E, nesse período, impediu a mulher de voltar ao lar. Comprovando-se tal situação de ambas as partes, seria possível que o consorte, ora agressor, que permaneceu no imóvel obtenha êxito na prescrição aquisitiva? Negativo. Entender dessa forma transgrediria os princípios constitucionais entorno da usucapião familiar, quais sejam, solidariedade, dignidade, função social, direito à moradia e direito ao mínimo existencial (SIMÃO; TARTUCE, 2013, p. 172 apud CALDERON; ISAWAKI, 2015, p. 49-50).

Neste segmento, Benedito Silvério Ribeiro (2012) explica que o abandono do lar deve ser interpretado como voluntário, imotivado e permanente. Não configura-se, outrossim, abandono de lar, quando o consorte sai do imóvel para evitar conflitos ou quando assiste na

manutenção do imóvel, por exemplo, ao pagar IPTU ou taxas condominiais. Nessas hipóteses, jamais há o implemento da prescrição aquisitiva, pois demonstra-se que o cônjuge não está declinando-se o seu direito de propriedade, ao realizar atos possessórios, mesmo que indiretamente, que tem condão de afastar o *animus domini* do consorte que permaneceu no imóvel urbano.

Por oportuno, esclarece-se a compreensão de Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2017, p. 462, grifo nosso) sobre a temática:

[...] Contudo, a usucapião pró-família incide no grave equívoco de substituir o requisito do *animus domini* – imprescindível em qualquer espécie de usucapião – pelo requisito da causa da separação. Ou seja, essa é a primeira e única espécie de usucapião em que despicienda é a investigação quanto à intenção do possuidor de ter a coisa para si, pois o que importa é perscrutar a culpa daquele que abandonou o lar.

Conforme exposição já delineada acerca do abandono do lar, frisa-se que este não se afigura com o entendimento constitucional vigente, não havendo motivos para perquirir a culpa, já extinta com a Emenda Constitucional nº 66/2010. Entender sob essa ótica, incorreria em retrocesso jurídico.

Primeiramente, não entende-se que a usucapião familiar busca perquirir a culpa também sob a ótica da teoria da posse firmada por Ihering, adotada no Brasil, por não ser necessário investigar o elemento subjetivo *animus*, sendo suficiente a presença do *corpus* para que a posse perfectibilize-se, conforme delineado no Capítulo inicial desta pesquisa científica.

O consorte que saiu do seu patrimônio e não demonstrou oposição ao possuidor, ora ex-cônjuge que restou no imóvel, possibilita a ocorrência da usucapião, desde que preenchidos os demais requisitos do artigo 1.240-A. Ainda que o consorte que ficou na casa não tenha, necessariamente, a intenção (*animus*) de permanecer na mesma para valer-se da usucapião, inevitavelmente, o direito surge.

Por supedâneo, para que no prazo legal de dois anos haja o aperfeiçoamento da prescrição aquisitiva, a saída do consorte não pode ter ocorrido com alguma manifestação que demonstre a perpetuação do seu interesse na propriedade, factível de ser vislumbrada com o ajuizamento de algumas ações, a exemplo da ação de divórcio cumulada com o pedido de partilha de bens, reintegração de posse ou cobrança de locação. De igual forma, não se perfectibiliza a usucapião, com ocorrências policiais, notificação judicial ou extrajudicial (MADALENO, 2017).

No mesmo seguimento, não ocorre a prescrição aquisitiva quando demonstra-se que o consorte que se distanciou fisicamente do imóvel e permanece exercendo os seus

deveres e responsabilidades com o lar, ao ofertar ou ingressar com ação alimentícia, bem como quando quita todos ou alguns tributos entorno do imóvel (MADALENO, 2017).

Por isso, Rolf Madaleno (2017, p. 1253) finaliza no sentido que:

“O abandono do lar [...] não se trata da *simples saída de casa*, e disto transcende, pois o abandono efetivo representa literalmente ignorar a célula familiar e abdicar de tudo que a família um dia representou”.

Com o propósito de apartar qualquer hesitação acerca do abandono do lar a possibilitar a prescrição aquisitiva, inicialmente, editou-se o Enunciado nº 499, da V Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal, com a redação seguinte:

A aquisição da propriedade na modalidade de usucapião prevista no art. 1.240-A do Código Civil só pode ocorrer em virtude de implemento de seus pressupostos anteriormente ao divórcio. **O requisito “abandono do lar” deve ser interpretado de maneira cautelosa**, mediante verificação de que **o afastamento do lar conjugal representa descumprimento simultâneo de outros deveres conjugais**, tais como assistência material e sustento do lar, onerando desigualmente aquele que se manteve na residência familiar e que se **responsabiliza unilateralmente pelas despesas oriundas da manutenção da família e do próprio imóvel**, o que justifica a perda da propriedade e a alteração do regime de bens quanto ao imóvel objeto de usucapião (BRASIL, 2011b, grifo nosso).

Posteriormente o supracitado Enunciado nº 499 foi revogado e substituído pelo Enunciado nº 595, da VII Jornada de Direito Civil. Notadamente, o antigo enunciado foi revogado, pois, apesar de tentar retirar os questionamentos no entorno da usucapião familiar, atribuiu-se que, ao auferir o abandono do lar, seria necessário perquirir descumprimento de “deveres conjugais” (BRASIL, 2011b).

Em que pese a análise da usucapião não poder ser plenamente objetiva, conforme já demarcado, por ser imprescindível analisar além do “mero afastamento físico do imóvel”, isto não deve confundir-se com os “deveres conjugais”, o que podia ocasionar interpretação capciosa quanto ao retorno da culpa no artigo 1.240-A.

Deve-se proceder a análise do abandono do lar como um fator condicionante para que se torne possível usucapir e não para buscar os motivos do término da relação amorosa. A priori, é necessário verificar se o distanciamento físico foi voluntário. Assim sendo e sem que haja auxílio na manutenção do imóvel urbano ou na assistência familiar, arcando o outro consorte com o custeio individual da moradia e família, sem a compensação de ônus (dada a ausência assistencial do outro consorte), nada mais justo do que tornar exequível a usucapião.

Por isso, o Enunciado nº 595, da VII Jornada de Direito Civil, preleciona:

O requisito “abandono do lar” deve ser interpretado na ótica do instituto da usucapião familiar como abandono voluntário da posse do imóvel somado à ausência da tutela da família, não importando em averiguação da culpa pelo fim do casamento ou união estável. Revogado o Enunciado 499 (BRASIL, 2015).

Deste modo, o abandono deve ser entendido como a inexistência de provimento material à família, o que acarreta no enfrentamento de diversas dificuldades materiais para que a família consiga gerir as despesas solitariamente, restando tal atribuição apenas ao cônjuge permanente no imóvel urbano. Com a conotação do próprio instituto, “usucapião familiar”, denota-se que a mesma pretende tutelar a família subsistente (CALDERON; ISAWAKI, 2015).

Ainda com o fito de abonar que não é mero distanciamento do lar, que enseja a aplicação da usucapião familiar, Maria Berenice Dias (2011) explica que, por vezes, a ação do consorte de sair da residência é fundada no desgaste emocional da litigiosidade de uma separação. Assim, para solver posteriormente questões pendentes, o cônjuge prefere sair do lar, como mero ato de tolerância a favor da família. Em algumas situações, pode ser que a realização da partilha, com a divisão do imóvel, traga um valor insuficiente para que ambos possam adquirir outras residências. Deste modo, repartir o bem poderia inviabilizar a morada dos filhos, o que faz com que o outro consorte saia em prol da subsistência familiar. Nessa hipótese, não há como dizer que a propriedade foi relegada pelo cônjuge que saiu do imóvel.

In fine, oportuno explicar o interessante posicionamento de Luiz Edson Fachin, 1988, p. 79, (apud GAMA; MARÇAL, 2013, p. 271-271), considerando um possível retorno do consorte que saiu do lar, após o implemento da usucapião familiar. Assim sendo, haveria possibilidade da propriedade do imóvel voltar a ser dos dois consortes? Entende-se que não. Mesmo que o cerne familiar venha a ser reconstruído, a ação da usucapião tem cunho declaratório, reconhecendo situação já constituída no plano fático. Qualquer ocorrência posterior não teria condão de retirar a situação ora entabulada pela usucapião. Por outro lado, dever-se-á verificar o regime de bens presente.

De outro modo, não é possível analisar o abandono do lar objetivamente na íntegra, pois como visto, a saída involuntária ou mesmo a saída intencional de determinado consorte, que, porém, realiza a assistência material à família e ao imóvel, não se desincumbe do *animus domini* quanto ao bem. Do mesmo modo, também não prescinde dos fins propostos pelo legislador, que é a função social da propriedade.

Essa função social da propriedade, na usucapião familiar, leva à tona à proteção ao direito de propriedade e regularização do imóvel urbano do consorte que arca de forma unilateral com os gastos do bem imóvel e ainda por cima tem que prover a subsistência da família. Além disso, garante o direito à moradia dos que permaneceram.

Destarte, anota-se ser mais acertado compreender o requisito do abandono do lar tão somente como um ensejo, como uma condicionante que ocorre no mundo fático e traz efeitos jurídicos consigo. Por assim dizer, torna admissível esta modalidade de usucapião.

Reitera-se: não há que se ressuscitar à culpa, já abolida do ordenamento jurídico pátrio. Mas, sim, analisar as nuances relativas à saída do ex-cônjuge ou companheiro(a) do lar: se a saída foi voluntária ou involuntária, para que se possa verificar o implemento ou não do *animus domini* (procede de forma análoga como o dono do bem faria) por aquele que perdurou na residência.

4.2 A aplicação jurisprudencial da usucapião familiar

Inicialmente, insta destacar que, não se pretende esgotar o tema no tópico em testilha, mas sim, fomentar as indagações sobre a aplicação da usucapião familiar no ordenamento jurídico brasileiro.

Com este objetivo, buscou-se pautar o trabalho científico em epígrafe com fulcro na metodologia de pesquisa bibliográfica, não como um mero arcabouço de citações, mas com vista a proporcionar o mais amplo panorama possível sobre o tema, cotejando-se opiniões divergentes, a fim de tornar o ambiente propício para reflexões, aguçando-se o senso crítico sobre a leitura.

Devido a inserção da usucapião familiar ainda ser um recente, foi realizada a pesquisa jurisprudencial no site “JusBrasil”, com a pesquisa dos exatos termos: “usucapião familiar *animus domini*”. Ressalta-se que, com a pesquisa realizada, a aplicação dessa usucapião pelos tribunais revela-se escassa.

A análise da jurisprudência mais recente sobre o tema auxilia retratar as variáveis perspectivas jurídicas que podem ser tomadas pela aplicação do artigo 1.240-A do Código Civil, inserido pela Lei nº 12.424/2011, combinando-se ao teor constitucionalizado que deve ser dada a modalidade de usucapião.

Consoante já delineado no capítulo inaugural deste trabalho, a posse caracterizadora da usucapião necessita do *animus domini*. O possuidor atua no mundo fático como o dono do bem (móvel ou imóvel) agiria.

Assim, a fim de tornar possível diferenciar qual posse seria dotada de *animus domini* para configuração da usucapião familiar, colaciona-se os seguintes precedentes:

- **TJ-MA - APL: 0082802012 MA 0000191-85.2009.8.10.0063, Relator: LOURIVAL DE JESUS SEREJO SOUSA, Data de Julgamento: 26/07/2012, TERCEIRA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 30/07/2012.**

PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE PARTILHA DE BENS. CASAMENTO. REGIME. COMUNHÃO UNIVERSAL. ABANDONO DO LAR. SEPARAÇÃO DE FATO HÁ MAIS DE VINTE ANOS. PARTILHA. IMPOSSIBILIDADE. LÓGICA DO RAZOÁVEL. DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA. 1. Em que pese o casamento ter ocorrido sob o regime de comunhão universal de bens, **a separação de fato por mais de vinte anos afasta a possibilidade de partilha do único bem deixado ao cônjuge-virago.** Se a ausência tem força de pôr fim ao vínculo conjugal (art. 1.571, § 1º), com menos formalidade, elimina os efeitos da sociedade conjugal, notadamente o regime de bens. **2. O cônjuge-varão, separado de fato da mulher há muitos anos, não faz jus ao bem deixado para trás espontaneamente, ainda que tenha sido adquirido durante o casamento. Hermenêutica que melhor atende à lógica do razoável e à teleologia do artigo 5º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro.** 3. **Para assegurar-se a dignidade de um cônjuge ou seus descendentes impõe-se a garantia do patrimônio mínimo, que decorre exatamente da noção de dignidade da pessoa humana.** 4. Ademais, durante todo o tempo em que o cônjuge-varão afastou-se do lar conjugal, quem deteve a posse do bem, com *animus domini*, e o manteve foi a esposa abandonada. 5. Sentença anulada. Recurso provido. [...] (TJ-MA, 2012, on-line, grifo nosso).

O precedente colacionado indica a possibilidade da retroação da usucapião familiar, inclusive, para posses iniciadas em período anterior à vigência da Lei nº 11.424/2011, decisão judicial esta que indica possível dissonância ao entendimento de alguns juristas, conforme já exposto. No caso, o magistrado, pautou-se, ainda, na dignidade da pessoa humana, fundamento da República Federativa do Brasil e atendeu o objetivo estipulado pela Carta Magna, em seu artigo 3º, inciso III, ao garantir a subsistência do cônjuge (BRASIL, 1988).

- **TJ-PA - APL: 00017236120118140040 BELÉM, Relatora: MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO, Data de Julgamento: 18/11/2013, 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Data de Publicação: 21/11/2013.**

APELAÇÃO CÍVEL. FAMÍLIA. RECONHECIMENTO E DISSOLUÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL. PARTILHA DE BENS. USUCAPIÃO FAMILIAR. INTELIGÊNCIA DO ART. 1.240-A DO C.C. INOCORRENCIA DOS REQUISITOS.

1. Restou demonstrado que as partes [sic] mantiveram união estável entre os anos de 1997 a 2004, cessada a convivência, a apelante permaneceu na posse direta do

imóvel até a propositura da ação de primeiro grau, no ano de 2011 pelo apelado, exsurgindo a primeira vista o direito ao reconhecimento do usucapião, vez que o imóvel, mede apenas 56m² (cinquenta e seis) metros quadrados, **tendo a apelante permanecido na posse direta do mesmo por mais de 6 (seis) anos, todavia, deve-se observar que a lei que inseriu o art. 1.240-A, somente entrou em vigor em 16 de junho de 2011, data em que o autor, ora apelado, já havia ingressado com a ação em primeiro grau requerendo a partilha do bem, manifestando, portanto, sua oposição a pretensão da usucapião pela apelante.**

2. Outrossim, somente a partir da entrada em vigor da lei 12.242/11 é que começa a fluir o biênio aludido no artigo para a caracterização do usucapião, de modo que a sua configuração ocorreria apenas em 16 de junho de 2013.

3. Não incidência, à espécie, da nova modalidade de usucapião prevista no art. 1.240-A do CC (usucapião familiar), pois não [...] implementados os requisitos legais. 4. APELAÇÃO DESPROVIDA (TJ-PA, 2013, on-line, grifo nosso).

Neste precedente, verificou-se que, apesar de que a pretensa usucapiante (apelante) estaria no exercício da posse imediata do imóvel urbano de 56m² (cinquenta e seis metros quadrados), portanto, dentro da metragem estabelecida pelo artigo 1.240-A, não fora possível aplicar ao caso concreto a usucapião familiar, devido a ocorrência de dois impedimentos.

O primeiro deles reportou-se a vigência da Lei nº 12.424/2011, que inseriu a modalidade de usucapião no ordenamento jurídico, cujo vigor apenas operou-se em 16 de junho de 2011. Assim, só seria possível operacionalizar-se o prazo legal bienal quanto a situações possessórias perfectibilizadas a partir desta data, sem retroação para situações anteriores de abandono do lar por um dos consortes, em conformidade ao Enunciado nº 498 do Conselho da Justiça Federal¹³, em primazia à segurança jurídica.

Além disso, o outro impedimento é que a posse da apelante não estaria “sem oposição”, nos termos do artigo 1.240-A do Código Civilista, porque em momento anterior à vigência da Lei nº 12.424/2011, o cônjuge que saiu do lar já havia instaurado demanda cível com o fito de partilhar os bens, demonstrando, então, o seu inequívoco interesse de manter-se como proprietário do bem imóvel urbano, inviabilizando que a sua antiga esposa exercesse posse sem oposição.

¹³ A fluência do prazo de 2 (dois) anos previsto pelo art. 1.240-A para a nova modalidade de usucapião nele contemplada tem início com a entrada em vigor da Lei n. 12.424/2011 (BRASIL, 2011b).

- **TJ-DFT - APC: 20130110917967, Relator: ALFEU MACHADO, Data de Julgamento: 16/03/2016, 1ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE em 05/04/2016, Página: 235.**

DIREITO CIVIL. AÇÃO DE USUCAPIÃO FAMILIAR C/C DANO MORAL E MATERIAL. REQUISITOS DO ART. 1.240-A DO CC. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. USUCAPIÃO. INOCORRÊNCIA. ABANDONO DO LAR NÃO CONFIGURADO. POSSE EXERCIDA COM OPOSIÇÃO. DANO MORAL. INEXISTÊNCIA. PRESCRIÇÃO. VERIFICAÇÃO. CONDUTA ILÍCITA E DANO NÃO COMPROVADOS. SENTENÇA MANTIDA.

1. Para ocorrência da usucapião familiar devem restar configurados os seguintes requisitos: imóvel de área inferior a 250m²; abandono do lar por um dos ex-consortes; regular exercício da posse pelo interessado por pelo menos dois anos sem oposição a partir do abandono do lar; não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural; e não ter sido beneficiado pelo mesmo instituto mesmo que em outra entidade familiar.

2. Impera que o abandono do lar tenha sido, concomitantemente, voluntário e injustificado. Isto é, o cônjuge interessado, para usucapir a meação do co-proprietário do imóvel, deverá demonstrar, necessariamente, **que a saída do lar do seu consorte se dera de maneira espontânea e sem motivo razoável.**

3. Na hipótese, não há que se falar em abandono do lar, na medida em que a saída do apelado se dera em razão da separação conjugal das partes (março/2006), circunstância comum para quem não pretende mais se manter casado, mostrando-se plenamente justificável, o que impede a aplicação do instituto em comento.

4. Também infirma a pretensão de usucapir o imóvel conjugal o fato de não restar provado na lide que a aduzida posse da apelante/virago tenha se dado sem oposição do apelado/varão.

5. Não se verificando a presença dos requisitos impostos pelo art. 1.240-A do Código Civil, não é possível se cogitar da aplicação da usucapião familiar, notadamente, porque resta evidente que o varão não abandonou o lar e que, embora a virago tenha exercido a posse direta do bem por mais de dois anos antes do divórcio, esta se dera com oposição do seu ex-consorte, co-proprietário do imóvel. [...] (TJ-DFT, 2016, on-line, grifo nosso).

O precedente acima delinea situação fática congênere ao aresto jurisprudencial anterior, do Tribunal de Justiça do Estado do Pará. Ora, o consorte que saiu do imóvel, prontamente, tomou todas as medidas judiciais cabíveis, hábeis a demonstrar o seu interesse como proprietário. Não retratou-se o abandono do lar voluntário e imotivado, ao contrário, justificado pelo fim da relação conjugal, o que por algum motivo particular que diz respeito tão somente ao casal, tornou insustentável à vida à dois.

Portanto, uma vez não comprovada que a posse direta exercida pela consorte que ficou no imóvel urbano procedeu-se sem oposição, não torna possível a prescrição aquisitiva.

- **TJ-RJ - APL: 00425822720168190203 RIO DE JANEIRO JACAREPAGUA REGIONAL 1 VARA DE FAMILIA, Relator: FERNANDO FERNANDY**

FERNANDES, Data de Julgamento: 25/04/2018, DÉCIMA TERCEIRA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 27/04/2018.

Oportunamente, transcreve-se o inteiro teor do precedente supracitado, com trechos do relatório e voto, com o intuito de melhor compreensão do caso:

[...]

O demandante apelou no índice 204, alega que [...] em 18/06/1990 foi ajuizada ação de separação judicial tendo as partes realizado acordo quanto à partilha do bem na proporção de 50% para cada ex-cônjuge, devidamente homologado por sentença prolatada em 1991; que a ré permaneceu no imóvel, restando infrutíferas as tentativas de divisão do bem de forma amigável.

Aduz que, embora a apelada alegue que pagou parcelas do financiamento do imóvel, IPTU e condomínio do imóvel após a separação judicial do casal e tenha arguido usucapião familiar, tal tese não merece prosperar. Isso porque nunca existiu *animus domini* na posse exercida pela ré, pois sabia que a coisa não era sua, ou seja, a permanência da recorrida na posse do bem decorre de mera permissão ou tolerância do autor. Sustenta que jamais ocorreu abandono de sua parte e, por isso, a sentença merece integral reforma, para o fim de decretar-se a extinção do condomínio conforme requerido na inicial.

[...]

A sentença desafia reforma, porquanto, não há que se falar de usucapião familiar na hipótese dos autos.

O instituto da usucapião, como se sabe, se cuida de um dos modos originários de aquisição da propriedade de um imóvel, em virtude de o usucapiente ter exercido a posse prolongada e qualificada pelos requisitos estabelecidos em lei, sendo uma destas condições a circunstância de que o proprietário deixe de praticar atos que lhe são inerentes em relação ao bem, como os atos de uso, gozo ou de reivindicação. Dessa forma, o abandono do referido imóvel deve se caracterizar pela inércia, ou seja, pelo efetivo não exercício de atos possessórios.

[...].

Do que se extrai das provas carreadas aos autos, apenas a ré/apelada exercia a posse direta sobre o bem, tendo em vista que passou a residir sozinha com os filhos no imóvel após a separação judicial das partes, cuja sentença se encontra acostada no índice 11 – fl. 6, onde foi celebrado um acordo entre as partes, no sentido de que caberia a cada um dos ex-cônjuges a metade do imóvel [...], mas cuja partilha foi remetida para procedimento próprio. Nesse contexto, realmente o autor mantinha apenas a posse indireta sobre o imóvel, pois se afastara da residência após a separação de fato, sendo, no entanto, ambos, condôminos daquele bem.

[...] mas convém registrar que este último **não abandonou o lar**, tanto que as partes formalizaram a sua separação judicial de comum acordo.

A ré sabia que a posse que exercia sobre a metade do imóvel não era qualificada pelo *animus domini*. [...] (TJ-RJ, 2017, on-line, grifo do autor).

No aresto jurisprudencial em comento, verifica-se que a inoccorrência da usucapião familiar perpetrou-se devido a inexistência de *animus domini* da ex-cônjuge, aliada à oposição do consorte que não residia no imóvel.

O artigo 1.240-A do Código Civil estabelece que a posse deve ser exclusiva e sem oposição. No caso, não há como se falar de posse exclusiva, pois o antigo cônjuge permanecia com sua posse indireta, pois, apesar de não estar mais no imóvel, já tinha ajuizado demanda a

fim de dividir os bens, demonstrando interesse na guarida da sua propriedade. Além disso, o mesmo tentou, embora sem êxito, resolver a partilha do bem imóvel de forma amigável.

Mesmo que a antiga esposa tenha permanecido no imóvel e tenha adimplido algumas despesas do bem, *per si*, não tem aptidão de retirar a posse indireta daquele que saiu justificadamente do imóvel (com base no rompimento conjugal) e tomou todas medidas pertinentes para divisão do bem. Isto, por si só, demonstra a oposição aos atos possessórios exercidos pela antiga esposa.

- **TJ-SP 10028597720168260400 SP, Relator: Maia da Cunha, Data de Julgamento: 31/07/2018, 30ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Data de Publicação: 02/08/2018.**

Usucapião familiar. Art. 1.240-A, CC. Não preenchimento dos requisitos legais. Separação de fato ocorrida em junho de 2003, com ajuizamento de ação de separação de judicial, pelo réu, em janeiro de 2005. Ocupação do imóvel pela autora que constituiu mero ato de permissão, descaracterizando o animus domini necessário ao reconhecimento da usucapião. Ausência de provas de que houve modificação da natureza da posse. Improcedência acertada. Recurso improvido (TJ-SP, 2018, on-line).

Na decisão judicial supracitada, denota-se que o consorte não abandonou o lar, mas sim saiu motivadamente, com fulcro no fim do relacionamento conjugal e ingressou com ação para formalizar a questão. Desse modo, demonstra interesse sobre a propriedade.

O fato de possibilitar que o ex-cônjuge permaneça no imóvel antigo do casal, deve ser entendido como ato de mera tolerância, conforme explicação encontrada neste mesmo Capítulo, demonstrando-se uma certa consideração pelo consorte que restou no imóvel e ainda não tenha para onde ir enquanto se resolvem as questões relativas ao patrimônio em comum.

Ora, o ex-cônjuge que saiu do lar e formalizou a questão, age de forma diligente e precavida em relação a tudo que envolve uma dissolução conjugal, inclusive, em uma ulterior divisão dos bens.

A usucapião não pode configurar-se como uma sanção patrimonial, mas sim ser aplicada sobre aquele consorte que abandona o lar, materialmente e voluntariamente, pelo prazo legal de dois anos, permitindo que aquele que ficou no bem imóvel atue como protagonista na manutenção do bem e da família, arcando com as despesas de forma solitária, sem oposição do consorte que saiu do lar.

Nota-se, ainda, que esta modalidade de usucapião atua na separação de fato, voluntária e imotivada, não logrando êxito quando a situação é formalizada, por amoldar-se como oposição a posse.

- **TJ-SP - APL: 10062057420148260604 SP, Relator: Enio Zuliani, Data de Julgamento: 11/06/2015, 4ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 23/06/2015.**

Usucapião familiar. Caso em que se relata o abandono do marido desde 1994. Independente da data da ruptura da coabitação, a lei nova incide para reconhecer a propriedade do cônjuge que permanece residindo no imóvel com animus domini, apesar do abandono. Provimento (TJ-SP, 2015, on-line).

A *contrario sensu*, o precedente acima aponta um possível direcionamento jurisprudencial a aliar-se à vigência da Lei nº 11.424/2011.

O Enunciado nº 498 do Conselho da Justiça Federal (BRASIL, 2011b) indica que a fluência do prazo bienal para a usucapião ocorreria com a vigência da lei mencionada.

Não obstante, o precedente supramencionado demonstra ser possível que a posse exercida por aquele consorte que ficou no imóvel, mesmo que esta posse tenha sido iniciada em momento anterior à vigência da lei, mas cujo os atos possessórios perpetuem-se no tempo, inclusive, em momento superveniente à vigência da lei, sejam passíveis, em princípio, a configurar a usucapião familiar.

Esta perspectiva, no entanto, contradiz os posicionamentos que assentam-se na impossibilidade de retroação da indigitada lei, em prol da segurança jurídica. Devido à escassez de precedentes sobre essa modalidade de usucapião, entende-se mais adequado acompanhar o percurso interpretativo que será dado pela jurisprudência pátria.

- **TJ-DFT 20140910137562 - Segredo de Justiça 0013531-72.2014.8.07.0009, Relator: NÍDIA CORRÊA LIMA, Data de Julgamento: 07/02/2018, 1ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE : 19/02/2018 . Pág.: 205-209.**

DIREITO CIVIL. AÇÃO DE DIVÓRCIO C/C PARTILHA DE BENS. PEDIDO DE RECONHECIMENTO DE USUCAPIÃO ESPECIAL FAMILIAR FORMULADO PELA PARTE RÉ. ABANDONO VOLUNTÁRIO DO LAR E ABANDONO MATERIAL E AFETIVO NÃO CONFIGURADOS. PROPRIEDADE EXCLUSIVA DO BEM NÃO CARACTERIZADA.

1.De acordo com o artigo 1.240-A do Código Civil, "Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja

propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural".

2. Durante a VII Jornada de Direito Civil, foi aprovado o enunciado 499, segundo o qual "O requisito do 'abandono do lar' deve ser interpretado na ótica do instituto da usucapião familiar como abandono voluntário da posse do imóvel, somado à ausência da tutela da família, não importando em averiguação da culpa pelo fim do casamento ou união estável".

3. Evidenciado que a autora deixou o lar conjugal em virtude de desentendimentos e de agressões físicas sofridas, e que permaneceu visitando o filho comum do casal, prestando-lhe auxílio material e afetivo, não há como ser reconhecida a perda da propriedade em razão da usucapião especial familiar. [...] (TJ-DFT, 2018, on-line).

Por fim, neste caso, verifica-se que por mais que tenha havido a saída de um dos consortes do lar, esta saída ocorreu de forma demasiadamente justificada, fundada na impossibilidade de convívio marital aliada à violência doméstica.

Interpretação diversa, na verdade, sancionaria patrimonialmente o cônjuge que saiu de forma involuntária do imóvel, sendo praticamente obrigado a fazê-lo, dada a situação insustentável. Entretanto, não vislumbra-se desinteresse no bem imóvel, mas uma evasão do lar em prol de manter a sua integridade física.

Além disso, a decisão judicial se coaduna ao Enunciado nº 595 do Conselho da Justiça Federal (BRASIL, 2015), porque uma vez efetiva à assistência material à família, *in casu*, ao filho, não há do que se falar em abandono do lar.

Apesar da exígua quantidade de precedentes judiciais sobre a usucapião familiar (o que torna concebível certo desconhecimento pelos potenciais titulares do direito à essa usucapião), cotejando-se o abandono do lar sob a ótica do *animus domini*, constatou-se que a interpretação encontra-se constitucionalizada, sem retrocessos concernentes ao retorno da culpa já extinta pela EC nº 66/2010.

De forma positiva, nos precedentes conferidos, não deparou-se com a concessão dessa modalidade de aquisição originária de propriedade pelo mero distanciamento físico de um dos consortes do imóvel. O abandono do lar efetiva-se conquanto ausente a assistência material ao cerne familiar.

Por seu turno, a (ir)retroatividade da Lei nº 12.424/2011 demonstra-se como possível ponto nevrálgico, a requerer maior esclarecimento.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Indubitável que a usucapião de bem imóvel detém sua importância como forma originária de aquisição da propriedade, com efetivação dos consectários constitucionais do direito à moradia e direito à propriedade. Com efeito, calha a regularizar formalmente a situação do imóvel.

Por isso, apesar das opiniões contrárias ao instituto da usucapião familiar, deve-se buscar o seu escopo na Constituição Federal e com os parâmetros corretos no âmbito infraconstitucional, mormente no Código Civil de 2002.

A atuação do operador do direito reclama senso crítico e a sua análise tem de se ir além da mera aplicação literal da lei, com silente subsunção da norma ao caso concreto. Decerto que a lei jamais pode ser relegada, do mesmo modo que também não é possível olvidar a interpretação sistemática e axiológica da norma, quando a mesma revela contrastes ao ordenamento jurídico posto. No mesmo sentido, a Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (BRASIL, 1942), aduz em seu artigo 5º que o juiz deve atender os fins sociais que a norma se dirige e às exigências do bem comum.

Nesse cenário, exsurge a usucapião familiar, como instituto jurídico capaz de resguardar a moradia e a subsistência familiar, daquele consorte que atuou no mundo fático como possuidor em observância à teoria da objetiva da posse de Ihering.

Mostra-se presente o *corpus*, com a externalidade fática da propriedade a todos da sociedade, pois o consorte permaneceu durante o prazo de dois anos subsidiando unicamente o bem imóvel, além da assistência material à família. Quanto ao *animus*, não perquire-se a intenção do possuidor de se apropriar individualmente daquele bem imóvel urbano, sendo suficiente que ele atue com *animus domini*, como o proprietário diligenciará o bem, sendo justamente o que foi feito no prazo bienal, quando o ex-cônjuge ou ex-convivente não se opõe aos atos possessórios exercidos na sua propriedade, tampouco presta assistência ao bem imóvel ou àqueles que permanecem na sua antiga moradia. Ora, a própria inércia ao longo do tempo do cônjuge ou convivente que saiu do lar desabonou o interesse no bem imóvel.

Além disso, a condição do abandono do lar, expressa no artigo 1.240-A do Código Civil, não deve ser interpretada como o retorno da culpa já extinta pela Emenda Constitucional nº 66/2010 (BRASIL, 2010), dada a interpretação sistemática já reportada e a presunção de constitucionalidade das leis. Logo, não há investigação sobre quem deu motivo ao término da relação conjugal ou do regime de convivência na separação fática, por ser um motivo que diz respeito apenas as partes envolvidas.

Assim, a acepção do abandono, trazida pela usucapião familiar, merece respaldo como fato ocorrido no mundo naturalístico (até mesmo porque enxerga-se a posse no mundo fático) que incorre em ato jurídico no artigo 1.275, inciso III, do Código Civil (BRASIL, 2002a), como perda do direito à propriedade. A análise do abandono do lar, para fins da usucapião familiar, tem o examine mais objetivo possível, por se referir a uma relação do antigo proprietário com o bem imóvel, típica dos direitos reais.

Entretanto, isso não quer dizer que far-se-á examine injusto, com a suposição de que o mero afastamento do imóvel ensejaria a aplicabilidade da prescrição aquisitiva. Considera-se se a saída daquele consorte foi involuntária ou voluntária e se existe assistência material ao imóvel ou a família. O Enunciado nº 595 da VII Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal ratifica nesse sentido, entendimento também seguido pela jurisprudência, nos precedentes colacionados neste trabalho.

De mais a mais, foi possível concluir que a usucapião familiar atua na separação de fato, pois quando o consorte que saiu do imóvel formaliza a separação, demonstra interesse em ulterior partilha do bem. Não configura-se, outrossim, a desídia e a não oposição aos atos possessórios exercidos sobre o seu patrimônio.

Destarte, a usucapião familiar jamais será instrumento para sancionar patrimonialmente um dos consortes. Trata-se de instrumento de pacificação social, com a regularização da moradia daquele que arcou, no decorrer do tempo, unilateralmente com todos os ônus assistenciais ao imóvel e a família, sem equilíbrio das despesas de responsabilidade mútua.

REFERÊNCIAS

ALVES, Ivete Maria de Oliveira; GRANDI, Rosane. Usucapião Familiar Conforme a Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011. **Revista Síntese (Direito de Família)**. São Paulo, v. 17, n. 98, p. 72-87. out-nov. 2016.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, 05 de outubro de 1988.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **I Jornada de Direito Civil – Enunciado nº 85**. Brasília, 12 e 13 de setembro de 2002b. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/cjf/CEJ-Coedi/jornadas-cej>>. Acesso em: 25 de outubro de 2018.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **IV Jornada de Direito Civil – Enunciado nº 313**. Brasília, 25 a 27 de outubro de 2006. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/cjf/CEJ-Coedi/jornadas-cej>>. Acesso em: 25 de outubro de 2018.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **V Jornada de Direito Civil – Enunciado nº 498**. Brasília, 9 a 11 de novembro de 2011b. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/cjf/CEJ-Coedi/jornadas-cej>>. Acesso em: 25 de outubro de 2018.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **V Jornada de Direito Civil – Enunciado nº 502**. Brasília, 9 a 11 de novembro de 2011b. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/cjf/CEJ-Coedi/jornadas-cej>>. Acesso em: 25 de outubro de 2018.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **V Jornada de Direito Civil – Enunciado nº 501**. Brasília, 9 a 11 de novembro de 2011b. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/cjf/CEJ-Coedi/jornadas-cej>>. Acesso em: 25 de outubro de 2018.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **V Jornada de Direito Civil – Enunciado nº 500**. Brasília, 9 a 11 de novembro de 2011b. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/cjf/CEJ-Coedi/jornadas-cej>>. Acesso em: 25 de outubro de 2018.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **V Jornada de Direito Civil – Enunciado nº 499**. Brasília, 9 a 11 de novembro de 2011b. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/cjf/CEJ-Coedi/jornadas-cej>>. Acesso em: 25 de outubro de 2018.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **VII Jornada de Direito Civil – Enunciado nº 595**. Brasília, 28 e 29 de setembro de 2015. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/cjf/CEJ-Coedi/jornadas-cej>>. Acesso em: 25 de outubro de 2018.

BRASIL. Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942. **Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro**. Rio de Janeiro, 4 de setembro de 1942.

BRASIL. **Emenda Constitucional nº 66, de 13 de julho de 2010**. Brasília, 13 de julho de 2010.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. **Estatuto da Cidade**. Brasília, 10 de julho de 2001.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002a. **Código Civil**. Brasília, 10 de janeiro de 2002.

BRASIL. **Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011a**. Brasília, 16 de junho de 2011.

BRASIL. Lei nº 6.001, 19 de dezembro 1973a. **Estatuto do Índio**. Brasília, 19 de julho de 1973.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973b. **Lei de Registros Públicos**. Brasília, 31 de dezembro de 1973.

BUGARIN, Tomás Teshin Sataka; GRAMSTRUP, Erik Frederico. **Usucapião Familiar**. Editora Autografia: Rio de Janeiro, 2014.

BUNAZAR, Maurício Baptistella. **Usucapião familiar: primeiras impressões**. In: CASSETTARI, Christiano (coord.). **10 anos de vigência do Código Civil Brasileiro de 2002: estudos em homenagem ao Prof. Carlos Alberto Dabus Maluf**. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 460-469.

CALDERON, Ricardo Lucas; IWASAKI, Michele Mayumi. USUCAPIÃO FAMILIAR: QUEM NOS SALVA DA BONDADE DOS BONOS? **Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil**. Rio de Janeiro, v. 3. n. 1, p. 29-56, jan-mar. 2015.

CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli; CARDOSO, Mara Lúcia Guimarães. Usucapião Familiar: uma Forma de Efetivação ao Direito à Moradia. **Revista Nacional de Direito de Família e Sucessões**. Porto Alegre, v. 3, n. 13, p. 77-100, jul-ago. 2016.

CORDEIRO, Carlos José; GOMES, Josiane Araújo. Usucapião familiar *pro morare* – Constitucionalidade e marco inicial. **Revista Fórum de Direito Civil – RFDC**. Belo Horizonte, ano 3, n. 7, p. 149-161, set-dez. 2014.

DIAS, Maria Berenice. **Usucapião e abandono do lar: a volta da culpa?** 2011. Disponível em: <<http://www2.senado.leg.br/bdsf/item/id/50762>>. Acesso em: 25 de outubro de 2018.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro – Direito das Coisas**. v. 4. 29. ed. Saraiva: São Paulo, 2014.

EHRHARDT JÚNIOR, Marcos. **TEMOS UM NOVO TIPO DE USUCAPIÃO, CRIADO PELA LEI 12.424/11. PROBLEMAS À VISTA**. 2011. Disponível em: <<http://www.marcosehrhardt.adv.br/index.php/blog/2011/06/24/temos-um-novo-tipo-de-usucapiao-criado-pela-lei-1242411-problemas-a-vista>>. Acesso em: 25 de outubro de 2018.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 13. ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2017.

GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da; MARÇAL, Thaís Boia. Aspectos polêmicos da “usucapião conjugal”: questões afetas ao Art. 1.240-a do Código Civil brasileiro. **Revista de Direito Privado – RDPriv**, v. 14, n. 54, p. 257-277, abr-jun. 2013.

GIL, Antônio Carlos. **Como Elaborar Projetos de Pesquisa**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

GUAZZELLI, Mônica. Usucapião por Abandono do Lar Conjugal: Repercussões no Direito de Família. **Revista Brasileira de Direito das Famílias e Sucessões**. n. 28, p.97-110, jun-jul. 2012.

MADALENO, Rolf. **Direito de Família**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

MELLO, Cleyson de Moraes. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 2. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos Editora, 2017.

MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de; FACHIN, Luiz Edson (atual.). **Tratado de Direito Privado, Parte Especial, tomo X – Direito das Coisas: Posse**. Editora Revista dos Tribunais: São Paulo, 2012a.

MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de; FACHIN, Luiz Edson (atual.). **Tratado de Direito Privado, Parte Especial, tomo XI – Direito das Coisas: Propriedade. Aquisição da propriedade imobiliária**. Editora Revista dos Tribunais: São Paulo, 2012b.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil – Direitos Reais**. vol. IV. 25. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2017.

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de Usucapião**. vol. 2. 8. ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2012.

SARMENTO, Débora Maria Barbosa. Usucapião e Suas Modalidades. **Curso de Direitos Reais – EMERJ**, Rio de Janeiro, n. 16, p. 51-62, 2013.

SILVA, Luciana Santos. **Uma nova afronta à carta constitucional: usucapião pró-família**. 2012. Disponível em: <http://www.ibdfam.org.br/_img/artigos/Usucapi%C3%A3o%20Luciana.pdf>. Acesso em: 25 de outubro de 2018.

SIMÃO, José Fernando. **Usucapião Familiar: problema ou solução?** 2011. Disponível em: <<http://www.cartaforense.com.br/conteudo/colunas/usucapiao-familiar-problema-ou-solucao/7273>>. Acesso em: 25 de outubro de 2018.

SOUZA, Adriano Stanley Rocha de; THEBALDI, Isabela Maria Marques. Usucapião familiar: uma análise crítica do novo instituto sob o ponto de vista do direito civil. **Revista de Direito Civil Contemporâneo**. n. 2. v. 2. p. 195-216. São Paulo: Ed. RT, jan.-mar. 2015.

TARTUCE, Flávio. **A usucapião especial urbana por abandono de lar conjugal**. 2011. Disponível em: <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/121820005/a-usucapiao-especial-urbana-por-abandono-do-lar-conjugal>>. Acesso em: 20/10/2018.

TJ-DFT. APELAÇÃO CÍVEL. 20130110917967. Relator: Alfeu Machado. DJ: 05/04/2016. **JusBrasil**. 2016. Disponível em: <<https://tj-df.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/340019845/apelacao-civel-apc-20130110917967>>. Acesso em: 25 de outubro de 2018.

TJ-DFT. APELAÇÃO CÍVEL. 20140910137562 – Segredo de Justiça 0013531-72.2014.8.07.0009. Relatora: Nídia Corrêa Lima. DJ: 19/02/2018. **JusBrasil**. Disponível em: <<https://tj-df.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/547019457/20140910137562-segredo-de-justica-0013531-7220148070009>>. Acesso em: 25 de outubro de 2018.

TJ-MA. APELAÇÃO CÍVEL. 0082802012 0000191-85.2009.8.10.0063. Relator: Lourival de Jesus Serejo Sousa. DJ: 30/07/2012. **JusBrasil**. Disponível em: <<https://tj-ma.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/162060022/apelacao-apl-82802012-ma-0000191-8520098100063?ref=juris-tabs>>. Acesso em: 25 de outubro de 2018.

TJ-RJ. APELAÇÃO CÍVEL 00425822720168190203. Relator: Fernando Fernandy Fernandes. DJ: 27/04/2018. **JusBrasil**. 2018. Disponível em: <<https://tj-rj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/574169526/apelacao-apl-425822720168190203-rio-de-janeiro-jacarepagua-regional-1-vara-de-familia>>. Acesso em: 25 de outubro de 2018.

TJ-PA. APELAÇÃO CÍVEL. 00017236120118140040. Relatora: Maria do Ceo Maciel Coutinho. DJ: 21/11/2013 **JusBrasil**. 2013. Disponível em: <<https://tj-pa.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/343488868/apelacao-apl-17236120118140040-belem>>. Acesso em: 25 de outubro de 2018.

TJ-SP. APELAÇÃO CÍVEL. 10028597720168260400. Relator: Maia da Cunha. DJ: 02/08/2018. **JusBrasil**. 2018. Disponível em: <<https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/608531802/10028597720168260400-sp-1002859-7720168260400?ref=juris-tabs>>. Acesso em: 25 de outubro de 2018.

TJ-SP. APELAÇÃO CÍVEL. 10062057420148260604. Relator: Enio Zuliani. DJ: 23/06/2015. **JusBrasil**. 2015. Disponível em: <<https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/201450231/apelacao-apl-10062057420148260604-sp-1006205-7420148260604>>. Acesso em: 25 de outubro de 2018.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil – Direitos reais**. 15 ed. São Paulo: Editora Atlas S.A., 2015.

WESENDONCK, Tula. **Usucapião familiar: uma forma de solução de conflitos no Direito de Família ou (re)criação de outros?** In: ZAVASCKI, Liane Tabarelli; BÜHRING, Maria Andrea; JOBIM, Marco Félix (org.). **Diálogos Constitucionais de Direito Público e Privado**. n. 2. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2013, p. 273-288.