

**A NOVA FORMA DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE: A USUCAPIÃO  
FAMILIAR**

**A NEW FORM OF PURCHASE OF PROPERTY: ADVERSE POSSESSION A  
FAMILY**

**GABRIELA CRISTINE BUZZI<sup>1</sup>  
MARCOS ALVES DA SILVA<sup>2</sup>**

**RESUMO**

O presente artigo científico trata da inovação legislativa trazida pela Lei 12.424, de 16 de junho de 2011, a qual inseriu no Código Civil Brasileiro – CCB, uma nova modalidade de aquisição da propriedade, a Usucapião Familiar. Assim denominada por muitos doutrinadores, a usucapião familiar permite que o cônjuge ou companheiro abandonado pelo outro possa ter única e exclusivamente a propriedade do bem de família, desde que cumprido alguns requisitos. O artigo 1.240-A, incluído pela referida lei, há de ser exaustivamente estudado, para que possa vir a ser aplicado da melhor maneira nos casos específicos, posto que seu texto é limitado, muito embora enormemente questionável. A usucapião familiar há de ser um mecanismo auxiliador àquele abandonado e, em contrapartida, inibidor da inércia, muitas vezes mantida pelas partes, o que por consequência prolonga a resolução do conflito conjugal.

---

<sup>1</sup> Especialista em Direito Civil e Direito Processual Civil da Univille. Mestranda em Direito Empresarial e Cidadania pelo Centro Universitário Curitiba – UNICURITIBA.

<sup>2</sup> Professor do Programa de Mestrado em Direito Empresarial e Cidadania do UNICURITIBA. Doutor em Direito Civil pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro e Mestre em Direito pela Universidade Federal do Paraná. Professor da Escola da Magistratura do Paraná e da Fundação Ministério Público do Estado do Paraná. Integrante da Comissão de Educação Jurídica da OAB - Seção Paraná. Advogado.

**Palavras-chave:** Usucapião; Abandono; Família; Aquisição; Propriedade.

## **ABSTRACT**

This scientific article is about a new property law found in civil law systems, 12,424, June 16, 2011, which is part of the Brazilian Civil Code. “Family Usucaption” is a method by which ownership of property can be gained by abandonment. The spouse, if abandoned by his/her partner would be the unique responsible for the family property, as long as, he/she fulfill some requirements. The Article 1,240-A, found in the law, has to be studied before applying in some specific cases, since its text is limited, although greatly questionable. “Family Usucaption” will help the ones who were abandoned, as well as, inertial inhibitor, which is very often kept for both partners, what consequently takes more time to solve the conjugal conflict.

**Keywords:** Usucaption; Abandonment; Family; Acquisition; Property.

## **1. INTRODUÇÃO**

A usucapião é uma das formas mais conhecidas e comuns de aquisição da propriedade de modo originário, motivo pelo qual, inúmeros debates são gerados para dirimir as questões mais controvertidas, o que se torna necessário para entender as mudanças sociais que continuamente acontecem.

Assim, o presente artigo científico se torna indispensável para a solução de mais um dos conflitos existentes atualmente em relação ao tema, qual seja, a nova modalidade de usucapião, a usucapião familiar, trazida pela Lei 12.424/11, em seu art. 9º, que cria o art. 1.240-A no Código Civil Brasileiro – CCB<sup>3</sup>, o qual transcreve-se:

Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o

---

<sup>3</sup> No corpo do presente artigo será utilizada a sigla CCB para referir-se ao Código Civil Brasileiro.

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).

Muito embora denominada como usucapião pró-família<sup>4</sup>, usucapião marital<sup>5</sup>, usucapião conjugal<sup>6</sup>, usucapião do lar desfeito<sup>7</sup>, ou mesmo usucapião familiar<sup>8</sup>, seguindo a maioria dos doutrinadores a respeito, preferiu-se utilizar no presente artigo a última denominação, a qual traz ao mundo jurídico um novo e difícil desafio, tendo em vista as circunstâncias em que foi criada.

Referida alteração legal, traz reflexos patrimoniais no âmbito conjugal, bem como traz a tona a (re) discussão da culpa, que até então, já vinha sendo inibida e inclusive, eliminada nos processos de separação conjugal, segundo a Emenda Constitucional 66/2010, o que viria a ocasionar o retrocesso jurídico, inclusive, sendo esta questão amplamente superada pela jurisprudência e doutrina.

Além do mais, os problemas não se limitam apenas na averiguação do cumprimento da norma legal para a elaboração de normas, da vedação ao retrocesso ou das questões patrimoniais, mas também, dizem respeito ao procedimento a ser adotado e das provas a serem produzidas no decorrer do referido processo de usucapião.

Assim sendo, é necessário abdicar-se de teorias contemporâneas e remeter a hermenêutica jurídica a entender o objetivo do legislador quando propôs e promulgou referida alteração no CCB, trazendo consigo conseqüentes mudanças sociais e familiares de profunda monta.

## **2. DA USUCAPIÃO**

---

<sup>4</sup> Como Luciana dos Santos Silva.

<sup>5</sup> Entende Bruno Luiz Turci.

<sup>6</sup> Segundo Douglas Phillips Freitas e Roberto Rosio Figueredo.

<sup>7</sup> Conforme Elpídio Donizetti.

<sup>8</sup> Idêntico a José Fernando Simão, Simone Murta Cardoso, Ricardo Henriques Pereira Amorim, Adriano Marteleto Godinho e Marcos Ehrhardt Junior.

A usucapião, assim tratada no CCB, no gênero feminino, conforme será adotado no presente trabalho, já se pensando na função social da propriedade, surge na época da Lei das XII Tábuas, muito embora os requisitos fossem consideravelmente diferentes – principalmente com relação ao prazo de posse, que na época era de apenas 2 (dois) anos para bens imóveis. Por sua vez, Justiniano alterou referido prazo, porém, sem deixar de segurar referido direito aos titulares da posse prolongada (MONTEIRO, 1961, p. 120).

Denota-se que desde tempos remotos a aquisição e manutenção pacífica da posse ensejava a aquisição da propriedade, inibindo-se assim a inércia dos proprietários e o direito dos possuidores, em requerer para si a propriedade que há muito não é contestada pelo proprietário original, mediante o cumprimento de requisitos legalmente impostos.

São passíveis de serem usucapidos não apenas os bens imóveis – que especificamente serão tratados no presente artigo – mas também os bens móveis, que da mesma forma necessitam o cumprimento de requisitos para serem requeridos, segundo disciplinam os artigos 1.260<sup>9</sup> e 1.261<sup>10</sup> do CCB. Há de ressaltar-se que apenas os bens públicos e os que se encontram no comércio são passíveis de serem usucapidos, conforme o §3º do artigo 183<sup>11</sup> e o parágrafo único do artigo 191<sup>12</sup> da Constituição Federal – CF<sup>13</sup>.

---

<sup>9</sup> Art. 1.260. Aquele que possuir coisa móvel como sua, contínua e incontestadamente durante três anos, com justo título e boa-fé, adquirir-lhe-á a propriedade.

<sup>10</sup> Art. 1.261. Se a posse da coisa móvel se prolongar por cinco anos, produzirá usucapião, independentemente de título ou boa-fé.

<sup>11</sup> 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.

<sup>12</sup> 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.

<sup>13</sup> No corpo do presente artigo será utilizada a sigla CF para referir-se à Constituição Federal.

## 2.1. DO CONCEITO

Usucapião é a forma originária de aquisição de uma posse por determinado lapso temporal, desde que cumpridos requisitos determinados legalmente. Para tanto, é necessário o cumprimento de dois requisitos para sua configuração, quais sejam: posse e tempo. Desde que aliados os dois elementos, é possível cogitar a aquisição de imóvel por intermédio da usucapião.

Segundo Clóvis Beviláqua, usucapião é a aquisição do domínio em decorrência de posse prolongada (1941, *apud* ALBUQUERQUE, 2011, *web*). Por sua vez, Modestino afirma que usucapião é a aquisição de domínio pela posse prolongada por um determinado tempo (*apud* SALLES, 2006, p. 49).

Objetivamente, Pedro Nunes (2000, p. 11) fornece um conceito prático para definir usucapião: “meio de adquirir o domínio da coisa pela sua posse continuada durante certo lapso de tempo, com o concurso e requisitos que a lei estabelece para este fim”.

Portanto, é possível concluir que usucapião é um meio de aquisição de propriedade em decorrência de ocupação ininterrupta, por determinado lapso de tempo, com *animus domini* – agindo como se dono fosse – e que tenha sido mansa e pacífica. Tais requisitos são genericamente expostos para a aquisição de imóvel por intermédio da usucapião, porém, cada modalidade existente na legislação brasileira ainda impõe o cumprimento específico de condições.

Sendo assim, uma vez cumpridos todos os requisitos legais para a caracterização da usucapião, o possuidor poderá requerer que, judicialmente, seja-lhe concedido o domínio integral da propriedade, ou seja, que passe da situação de posseiro para a condição de proprietário do imóvel que a tanto tempo tem como se seu já fosse.

## 2.2. DO FUNDAMENTO

O fundamento que leva à usucapião é o fato de que todo imóvel deve possuir uma função social, ou seja, deve ser utilizado pelo proprietário a fim de gerar ao bem alguma utilidade e não apenas deixá-lo abandonado.

Ora, se o proprietário do bem imóvel o abandona, sem nem ao menos zelar pelo seu cuidado e dar-se utilidade, sua negligência o levará à perda do respectivo imóvel, agindo como se renunciando estivesse. Assim, cabe ao possuidor, que dá utilidade, bem como zela pelo bem, o direito de requerer a propriedade do imóvel, desde que referida posse seja exercida de maneira mansa e pacífica, por tempo determinado legalmente.

A sociedade é a principal interessada em resolver o problema da posse, tendo em vista que uma vez cumpridos os requisitos legais, é direito do posseiro requerer a propriedade do imóvel para si, transformando assim a situação de fato em situação de direito, levando assim à paz social e a solução de conflitos sociais.

Portanto, não há necessidade do proprietário do imóvel ter o intuito de abandoná-lo, mas sim, é imprescindível que o possuidor tenha o imóvel como se seu fosse, com total *animus domini*, dar-lhe utilidade e conservando-o independentemente da situação de direito que se encontra.

### 2.3. ESPÉCIES CONTIDAS NA CONSTITUIÇÃO FEDERAL E NO CÓDIGO CIVIL

Na legislação brasileira, é possível encontrar quatro espécies diferentes de usucapião de bens imóveis, sendo que duas podem ser encontradas na CF e no CCB (usucapião especial urbana e usucapião rural especial) e outras duas unicamente no CCB (usucapião extraordinária e ordinária).

Diante da constância da ocupação de terras rurais por colonos, foi necessário que a CF trouxesse em seu bojo a regulamentação acerca da posse de áreas rurais, consagrando-se assim o princípio agrário tão reivindicado no decorrer dos anos no Brasil, o de que somente poderá ser proprietário de imóvel rural aquele que lhe der utilidade e frutificando-o. Portanto, no art. 191 da CF e

o art. 1.239 do CCB<sup>14</sup>, foi ajustada tal modalidade de usucapião, regulamentando como requisitos de tal, assim sendo: a) relativamente à posse, há necessidade desta ser exercida pelo prazo mínimo de 5 anos, ininterrupta, iniciando-se a contagem a partir do momento em que o interessado utilize o local para sua moradia e lhe dê utilidade, ou seja, a posse exercida com *animus domini*, além do mais, é necessário que esta ocorra de maneira pacífica; b) será legítimo para requerer a usucapião especial rural aquele que não for proprietário de bem imóvel rural ou urbano, apenas sendo aquele que mantém a posse pessoal; c) por fim, é imprescindível que o imóvel a ser usucapido tenha no máximo cinqüenta hectares.

Por sua vez, a usucapião especial urbana, encontra-se introduzida no art. 183 da CF e art. 1.240 do CCB<sup>15</sup>, tendo como condições: a) neste caso, há necessidade que a posse seja exercida pessoal e diretamente, para fins de moradia do requerente ou sua família; b) também que a posse seja ininterrupta e sem oposição, sem excluir o *animus domini*; c) tratar-se de imóvel urbano de até duzentos e cinqüenta metros quadrados; d) posse pelo prazo mínimo de cinco anos; e) não ser o possuidor proprietário de outro bem, urbano ou rural.

A usucapião extraordinária, devidamente prevista e regulamentada pelo art. 1.238 do CCB<sup>16</sup>, prevê como elementos necessários à sua configuração: a) relativamente à posse, para a usucapião extraordinária esta deve ser justa, ou seja, aquela que não possui violência, precariedade ou

---

<sup>14</sup> Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por 5 (cinco) anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinqüenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

<sup>15</sup> Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinqüenta 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.

<sup>16</sup> 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.

clandestinidade; b) também é necessário que a posse seja sem oposição e exercida como se dono fosse; c) o prazo da prescrição aquisitiva na presente modalidade é de quinze anos, todavia, admite-se a exceção do parágrafo único, quando reduz-se para dez anos o prazo, caso o possuidor utilize o imóvel para sua habitação ou nele realize serviços produtivos; d) ao final do processo, haverá uma sentença declaratória de domínio a qual permitirá que o requerente, agora aquele que tem o domínio do bem, o registre junto ao cartório de registro de imóveis, tendo por finalidade tornar pública a aquisição, com efeito *erga omnes*, permitindo que o adquirente passe a ter a livre e integral disposição do bem. Frisa-se que no presente caso, a lei não exige que o possuidor usufrua da posse para sua moradia ou de sua família, sendo que o caráter pessoal, portanto, fica excluído nesta espécie, com ressalva à exceção contida no parágrafo único do mesmo artigo.

Ao fim, analisa-se os elementos necessários para se encontrar a usucapião ordinária, conforme reza o art. 1.242 do CCB: a) a obrigatoriedade de haver objeto hábil, isto é, que o imóvel possa ser individualizado e determinado, ou ainda os bens públicos, conforme previsto constitucionalmente; b) a posse deve ser de no mínimo dez anos, desde que pacífica e continuada; c) a obrigatoriedade que o possuidor tenha consigo justo título, ou seja, título passível de ser translativo ou constitutivo, porém, que deixa de produzir seus efeitos em razão de motivos alheios à vontade do possuidor, o que torna o título inábil; d) por fim, o *animus domini* torna-se imprescindível para o presente caso, assim como a boa fé em ter o bem como se seu fosse.

Denota-se que as quatro espécies de usucapião acima definidas, muito embora sucintamente, não são as únicas encontradas na legislação brasileira que encontra-se em constante mudança, tendo em vista que atualmente, a Lei 12.424/11 inseriu no CCB o art. 1.240-A, que cria uma nova modalidade de usucapião, a qual será discutida em seguida.

### **3. DA USUCAPIÃO FAMILIAR**



Primeiramente, é necessário destacar que por se tratar de um assunto recente, a doutrina ainda não firmou entendimentos pacíficos acerca do assunto, contudo, há de ressaltar os diversos apontamentos jurídicos que levarão para a melhor compreensão do tema e estímulo ao debate.

A inovação legislativa trazida pelo art. 1.240-A do CCB é de extrema importância para a sociedade para o direito das coisas e, principalmente, para os relacionamentos conjugais, uma vez analisando-se as conseqüências patrimoniais no destino dos bens comum do casal.

Com efeito, a inovação legislativa trouxe consigo alguns questionamentos acerca da violação ao princípio da vedação ao retrocesso, em razão de muitos doutrinadores entenderem que ao ser analisada a questão do abandono de lar, os casais discutirão acerca da culpa, almejando imputar a um ou outro o motivo da ocorrência do abandono<sup>17</sup>.

A respeito do retrocesso jurídico, importa ressaltar o entendimento de Luciana Santos Silva (2011, p. 03):

O Direito de Família brasileiro nem mesmo sob a máscara de função social da propriedade admite a intervenção estatal desarrazoada na vida privada, sob a pena de violação da dignidade da pessoa humana. No mais os princípios constitucionais possuem função de revelar e unificar o Ordenamento Jurídico, não permitindo afronta por normas infraconstitucionais. Assim, fazer da culpa a fênix que surge das cinzas pelo Usucapião dito pró-Família ofende a ordem constitucional posta, a qual é baseada na afetividade e não mais no patrimônio ou na tutela da moral.

Ainda, expõe Okasako (2011, *web*):

Daí concluir-se que houve um retrocesso na legislação: ao alterar o §6º do artigo 226 da Constituição Federal, extinguindo a separação judicial, o legislador procurou dinamizar a vontade dos ex-consortes em colocar fim ao casamento sem a necessidade de se discutir a culpa pela separação. Por sua vez, o artigo nº 1.240-A do Código Civil fez renascer a necessidade da discussão da culpa e a prova do efetivo abandono do lar, reacendendo o medo e a insegurança que norteiam o fim de qualquer relacionamento amoroso, colocando em evidência sentimentos e discussões ultrapassadas pelo direito de família moderno.

---

<sup>17</sup> Segundo Maria Berenice Dias, Douglas Phillips Freitas, José Fernando Simão, Luciana Santos Silva, Marcos Ehrhardt Junior, Bruno Luiz Turci, Roberto Rosio Figueredo e Arnaldo de Lima Borges Neto.

Ultrapassando-se a análise da possível inconstitucionalidade do dito artigo, em razão das inúmeras falhas técnicas na elaboração da norma ou mesmo, principalmente ao princípio da vedação ao retrocesso, concernente à possível volta da discussão da culpa, vez que a jurisprudência e doutrina não mais consideram para a análise do fim da sociedade conjugal.

Portanto, a visível involução do direito, principalmente no âmbito da família, vem a ocasionar apenas dúvidas, medos e inseguranças do casal no momento tão frágil do fim do relacionamento amoroso, ocasionando o afloramento dos sentimentos e questionamentos acerca do rompimento afetivo e conjugal.

Todavia, tratando-se tão somente da inovação legislativa e ultrapassando as críticas acerca de sua validade ou não, é necessário considerar que o referido artigo vem consagrado no CCB, o que leva a considerar ainda mais a necessidade de estudos e interpretações adequadas a correta aplicação do mesmo, sem que isso venha a causar ainda maiores problemas ao ser efetivamente aplicado no caso concreto.

### 3.1. CONCEITO

A usucapião familiar é considerada como aquela ocasionada no âmbito familiar quando um dos cônjuges abandona o outro, bem como o lar conjugal, para aventurar-se e, pelo período de dois anos, tal posse não é questionada, cabendo ao abandonado e desde que utilize o imóvel para sua moradia ou de sua família, requerer somente para si a propriedade que anteriormente cabia ao casal, desde que não possua outro imóvel e que o imóvel usucapido contenha até 250m<sup>2</sup>.

Para Godinho (2011, *web*):

A ideia que orienta a edição dessa nova forma de usucapião – a que pode ser atribuída, ainda que provisoriamente, a nomenclatura usucapião familiar – é a de permitir que um dos ex-cônjuges ou ex-companheiros oponha contra o outro a pretensão de usucapir a parte que lhe pertence. Com isso, o ex-cônjuge ou ex-companheiro que continue a habitar o imóvel abandonado pelo outro consorte ou convivente passará a

titularizar a integralidade da propriedade, outrora mantida em regime de condomínio (art. 1.314 do Código Civil) entre o casal.

Explicando a condição, Cardoso (2011, *web*) assim declara:

Essa modalidade de usucapião se restringe ao imóvel pertencente ao casal, devendo ser proposta por um dos ex-cônjuges ou ex-companheiros em face do outro. Resolve-se, assim, uma pendência comum originada quando do fim de relacionamentos afetivos, principalmente quando os cônjuges perdem o contato um do outro, qual seja, a impossibilidade do possuidor exercer todos os poderes inerentes à propriedade – usar, fruir e, em especial, dispor.

Assim, a usucapião familiar é o meio de aquisição da propriedade por apenas um dos cônjuges, quando este é abandonado pelo outro e mantém o imóvel para sua moradia ou de sua família, desde que o inocente não possua outro imóvel, urbano ou rural, e que o imóvel objeto da usucapião seja urbano e não superior a duzentos e cinquenta metros quadrados, bem como ser a propriedade dividida entre o casal e antes da ocorrência do abandono do lar.

### 3.2. REQUISITOS

Relativamente aos requisitos exigidos no artigo 1.240-A do CCB, é possível encontrar: a) que o imóvel seja de propriedade do casal, não superior a 250m<sup>2</sup> e urbano; b) a ocorrência de abandono do lar por um dos cônjuges ou companheiros; c) imóvel utilizado para a moradia do abandonado ou de sua família; d) que a parte inocente tenha exercido a posse por pelo menos 2 anos, contados do efetivo abandono; e) que a posse seja direta, sem oposição e exclusiva; f) que aquele que ficou no imóvel não seja proprietário de outro bem imóvel, urbano ou rural; g) e que não tenha sido beneficiada, anteriormente, pelo mesmo instituto.

É importante que tais requisitos sejam analisados e estudados, vez que o artigo expõe condições que merece a devida reflexão a respeito, principalmente considerando-se o abandono do lar, a necessidade que o imóvel seja localizado em zona urbana e a expressão utilizada no texto legal, referindo-se ao abandonador, como “ex”.

Primeiramente, a questão que mais causa discussões é acerca do abandono do lar, como apontado acima, mormente em razão de muitos doutrinadores exporem o entendimento de que a partir da necessidade de ocorrência do abandono do lar, muito será debatido acerca dos motivos que ensejaram tal fato, ou seja, voltará a ser discutida a culpa, ocasionando o tão resguardado princípio de vedação ao retrocesso.

O abandono do lar, que muito embora seja um conceito jurídico indeterminado, pode ser considerado um requisito subjetivo contido no artigo, diante da possibilidade de atribuição da culpa, responsabilizando à um cônjuge ou companheiro especificamente, a dissolução da sociedade conjugal (TURCI, 2011, *web*).

A imputação da culpa pela dissolução do relacionamento conjugal a apenas um dos cônjuges ou companheiros é totalmente difícil, principalmente, a responsabilização pelo abandono do lar, posto que pode aquele que abandonou o lar, ter se retirado do convívio familiar, justamente para favorecer um ambiente de melhor convívio à sua família, nos casos em que sua permanência estava tornando a situação totalmente constrangedora e traumática.

Segundo Godinho (2011, *web*):

Cabe recordar que o abandono do lar, que aqui justifica a aquisição da quota-parte da propriedade do cônjuge ou companheiro que incorre neste ato de abandono, também é considerado como um dos fatores que podem caracterizar a impossibilidade da comunhão de vida entre o casal, conforme determina o art. 1.573, inciso IV do Código Civil. A propósito, é interessante invocar o teor desta disposição legal, que estipula que somente o abandono *voluntário* pode ser tratado como infração aos deveres conjugais (ou da união estável, por extensão). Assim, embora o novo art. 1.240-A do Código Civil não o preveja expressamente, forçoso é entender que o ato de abandono a justificar a espécie de usucapião em apreço deve ser voluntário e injustificado.

Também comenta Alves (2011, *web*):

Não há negar que a inovação tem repercussões significativas, de ordem social e jurídica, mas temperadas pelas circunstâncias contingentes ali tratadas. Nesse viés, padece a lei de severas contradições, de logo anotadas:

(i) o abandono do lar deve ser, conceitualmente, aquele referido pelo art. 1.573, IV, do novo Código Civil, previsto em prazo de um (01) ano contínuo. Logo, o prazo diferenciado de dois (02)

anos ininterruptos e sem oposição, para efeito da prescrição aquisitiva do domínio integral apresenta-se em dobro, desconforme nos efeitos jurídicos do abandono já desenhados. Melhor teria sido a adequação ao dispositivo do mesmo Código Civil;

(ii) o abandono há de ser o voluntário e deliberado, espontâneo na assertiva de deserção do lar. Mais precisamente, abandono culposo. Do contrário, o cônjuge que deixasse o lar, por culpa do outro, seria penalizado. A esse caso, pontua-se a conveniência da prévia medida de separação de corpos, a não caracterizar o voluntário, mas o abandono forçoso.

(iii) a definição de imóvel urbano limita-se àquele de até 250m<sup>2</sup>, não parecendo certo, todavia, que a perda patrimonial não deva alcançar imóveis maiores, quando sejam os únicos imóveis residenciais. Quaisquer deles teria a qualidade natural de bem de família, devendo atender o cônjuge ou companheiro (abandonado) que ali permanecesse em moradia.

Interpretando-se positivamente, é possível analisar que o legislador apontou o critério de “abandono de lar” objetivamente, não necessitando para tanto a discussão acerca dos motivos que levaram tal atitude, mas sim, o simples e único fato do interessado ter sido abandonado por seu ex-cônjuge ou ex-companheiro.

Relativamente à indicação expressa da lei de que somente serão passíveis de usucapião os imóveis urbanos, há de se salientar que o legislador discriminou as famílias residentes em áreas rurais e que passam pela mesma situação, havendo assim, total discrepância entre o instituto nele contido e o princípio da dignidade da pessoa humana.

O legislador não se preocupou com as inúmeras famílias de baixa renda que residem em áreas rurais, em condições semelhantes às que vivem nas zonas urbanas, além de ter sido abandonada pelo cônjuge ou companheiro, ainda o foi pela sorte e pelo legislador, que nada fez para mudar sua situação (DONIZETTI, 2011, *web*).

É possível denotar que o legislador privilegiou a moradia e não o trabalho, muito menos a família e suas condições, posto a total desconexão entre os princípios constitucionais e o texto trazido no artigo em comento.

O artigo traz em seu bojo a expressão “ex”, o que conseqüentemente, pode gerar inúmeros questionamentos acerca da condição jurídica do casal,

visto subentender-se a necessidade de que a sociedade conjugal já esteja dissolvida quando da possibilidade de requerer esta modalidade de usucapião.

Salienta-se que na minoria dos casos, o casal em processo de dissolução do relacionamento conjugal, não resolve conjuntamente a partilha de bens, visto que a própria divisão já resultaria na resolução do conflito do bem da família.

Há de entender-se também que o legislador tratou a expressão “ex” para se referir a situação de fato em que o casal vive, ou seja, a separação em si, independentemente da situação jurídica que se encontram, vez que cotidianamente, assim são tratados os cônjuges ou companheiros separados, sejam de fato ou de direito.

Não menos importante, é comentar acerca do prazo, vez que o legislador, ao tratar da usucapião familiar, beneficiou o cônjuge ou companheiro que permanece no estado de abandono, àquele que vive com sua família e que necessita requerer a propriedade do bem que apenas é possuidor – comparando-se com a usucapião especial urbana.

Acerca do tema:

A nova categoria merece elogios, por tentar resolver inúmeras situações que surgem na prática. É comum que o cônjuge que tome a iniciativa pelo fim do relacionamento abandone o lar, deixando para trás o domínio do imóvel comum. Como geralmente o ex-consorte não pretende abrir mão expressamente do bem, por meio da renúncia à propriedade, a nova usucapião acaba sendo a solução. Consigne-se que em havendo disputa, judicial ou extrajudicial, relativa ao imóvel, não ficará caracterizada a posse ad usucapionem, não sendo o caso de subsunção do preceito. Eventualmente, o cônjuge ou companheiro que abandonou o lar pode notificar o exconsorte anualmente, a fim de demonstrar o impasse relativo ao bem, afastando o cômputo do prazo (TARTUCE, 2011, web).

Para desnaturar a posse sem oposição e ininterrupta, não basta apenas que o ex-cônjuge ou ex-companheiro envie notificações ou registre ocorrências a respeito, mas sim, é necessária a reivindicação da posse por esse em ação de dissolução da sociedade conjugal, sob os fundamentos que bem entender (desde que permitidos legalmente).

Entende-se que para evitar que o cônjuge ou companheiro que abandonou o lar se mantenha inerte na resolução de sua situação de fato e jurídica, devendo esquecer-se das questões conjugais, emocionais e afetivas, o legislador almejou puni-lo por intermédio da perda do imóvel familiar, em determinado e curto espaço de tempo.

Cabe ao operador do direito, na aplicação do instituto da usucapião familiar ao caso concreto, analisar com respeito e veemência suas implicações práticas e, com o decorrer do tempo, moldando a letra da lei à realidade social-jurídica brasileira.

### 3.3. PROCEDIMENTO

As ações de usucapião extraordinária e ordinária estão disciplinadas nos arts. 941 a 945 do Código de Processo Civil – CPC<sup>18</sup>, sendo que, por sua vez, a ação de usucapião especial urbana encontra-se disciplinada no Estatuto das Cidades, a qual segue o rito sumário e a usucapião especial rural, possui procedimento próprio, contido na Lei 6.969/1981.

A ação de usucapião familiar deve seguir a tramitação prevista na lei, ou seja, precisa cumprir os requisitos essenciais para sua análise e desenvolvimento regular do processo, para que assim, ao final, se alcance a sentença declaratória, passível de ser registrada no cartório de registro de imóveis.

É necessário salientar que a usucapião familiar interferirá apenas nas relações entre o casal, não tendo aplicação contra terceiros, mas apenas com contra o ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar e a ação somente poderá ter como interessado o cônjuge ou companheiro abandonado.

Para tanto, há de frisar que junto com a petição inicial, devidamente específica quanto ao objeto da ação, o imóvel a ser usucapido, deverá também identificar-se o proprietário – que no caso da usucapião familiar será o ex-cônjuge ou ex-companheiro – e confrontantes, para que seja possível sua

---

<sup>18</sup> No corpo do presente artigo será utilizada a sigla CPC para referir-se ao Código de Processo Civil Brasileiro.

citação e, caso não concordem com a referida ação, possam se manifestar no prazo legalmente concedido.

Juntamente com as informações acima, é necessário que o interessado junto aos autos todos os documentos que comprovam tal fato, como a planta do imóvel, o memorial descritivo, a certidão de confrontantes e, principalmente, a prova do período aquisitivo, bem como da posse contínua, direta e sem oposição.

No caso específico da usucapião familiar, haverá a necessidade do cônjuge ou companheiro interessado juntar aos autos, prova do abandono do lar por parte do ex e ainda, deverá juntar certidões que comprovem que o requerente não é proprietário de outro bem, senão aquele que divide com o requerido. Também, deverá provar que utiliza o referido imóvel para sua moradia ou de sua família, sem restar qualquer sombra de dúvidas ao analisador do caso concreto.

Caso haja resistência por parte do ex-cônjuge ou ex-companheiro em concordar com a demanda judicial e os fatos narrados e provados pelo autor, deverão ser produzidas quantas provas sejam necessárias para a conclusão do referido caso, podendo serem documentais, periciais ou mesmo, testemunhais. Neste momento, possivelmente será discutida a questão da culpa pelo abandono do lar, intensamente comentada acima.

Ao fim, estando o juiz convicto do direito ou não do autor da ação, no caso específico, deverá o mesmo proferir sentença a respeito, sendo que a própria sentença, no caso de procedência, servirá para registro junto ao cartório de registro de imóveis, passando a propriedade que antes era do casal, agora única e exclusivamente ao cônjuge ou companheiro inocente.

Entretanto, há de se destacar que qualquer processo de usucapião é extremamente oneroso, árduo e demorado, visto que as exigências específicas são indispensáveis ao processo e necessitam ser exatamente detalhadas, para que não ocorram futuras falhas no registro do imóvel.

Porém, caberá as partes a análise ou interesse em ajuizar a presente demanda, tendo em vista que lhes é permitido optar por procedimento menos



doloroso (emocionalmente e financeiramente) e moroso, qual seja, a partilha de bens no bojo da ação de dissolução da sociedade conjugal.

#### **4. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A usucapião familiar, conforme introduzida no CCB, adentrou no ordenamento jurídico brasileiro para estimular as partes em realizarem o divórcio, sem que a situação de abandono de fato se prolongue no tempo, pois tal condição prejudicava não apenas o desenvolvimento social, mas também, e quem sabe mais importante, o cônjuge abandonado.

Portanto, é possível concluir-se que para a configuração do usucapião familiar, seria necessário que o interessado, o cônjuge abandonado, provasse o cumprimento dos requisitos no artigo da lei exigido, ou seja, o cumprimento do prazo ininterrupto e sem oposição de 2 (dois) anos, a utilização do imóvel para moradia do abandonado ou de sua família, que o imóvel urbano tenha no máximo 250m<sup>2</sup>, do qual já era proprietário com o ex-cônjuge ou ex-companheiro, a inexistência de propriedade sobre outro imóvel e a condição de abandono do lar, porém, sem haver a necessidade de discussão acerca dos motivos que levaram a isso.

Diante da novidade jurídica brasileira, os primeiros passos deverão ser dados pelos grandes estudiosos, assim como está ocorrendo e a efetiva aplicação ao caso concreto só ocorrerá a partir do momento em que iniciar-se a aplicabilidade no “mundo real”, com o ingresso e desenvolvimento das ações específicas.

Denota-se que o intuito principal da lei é que as partes não mais fiquem sem a resolução de conflitos atinentes ao relacionamento conjugal, mas sim, que promovam ações necessárias para regularizar a situação de fato e de direito de ambos, inibindo, para tanto, que aquele que abandonou reapareça muito tempo depois, requerendo a partilha do bem e a reconstrução da família que abandonou.

Neste momento, encontram-se mais perguntas do que respostas ao presente caso, porém, somente os estudos a respeito, análise dos casos e início da aplicabilidade após a promulgação da lei é que poderão nortear o melhor caminho a ser tomado e as possíveis mudanças que poderão ocorrer.

Inúmeros ainda serão os questionamentos lançados e estudados no decorrer dos debates acerca da usucapião familiar, em razão de tratar-se de um instituto novo na legislação brasileira, o que merece respeito e dedicação no deslinde dos casos específicos, devendo a lei ser interpretada coerentemente.

## REFERÊNCIAS

ALBUQUERQUE Jr. Roberto Paulino de. **Notas introdutórias sobre superfície e usucapião.** Disponível em: <<http://marcosehrhardt.adv.br/index.php/artigo/2011/06/24/notas-introductorias-sobre-superficie-e-usucapiao>>. Acessado em 02 dez. 2011.

ALVES, Jones Figueirêdo. **Aquisição dominial por abandono do cônjuge.** Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI137836,91041-Aquisicao+dominial+por+abandono+do+cônjuge>>. Acessado em: 04 jan. 2012.

AMORIM, Ricardo Henriques Pereira. Primeiras impressões sobre a usucapião especial urbana familiar e suas implicações no Direito de Família. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 16, n. 2948, 28 jul. 2011. Disponível em: <<http://jus.com.br/revista/texto/19659>>. Acesso em: 2 dez. 2011.

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil: promulgada em 5 de outubro de 1988. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm)>. Acessado em 04 jan. 2012.

\_\_\_\_\_. Emenda Constitucional nº 66, de 13 de julho de 2010. Dá nova redação ao § 6º do art. 226 da Constituição Federal, que dispõe sobre a dissolubilidade do casamento civil pelo divórcio, suprimindo o requisito de prévia separação judicial por mais de 1 (um) ano ou de comprovada separação de fato por mais de 2 (dois) anos. Presidência da República. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/emendas/emc/emc66.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc66.htm)>. Acesso em: 02 dez. 2011.

\_\_\_\_\_. Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011. Brasília/DF: 2011. Altera a Lei n. 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, as Leis n. 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 8.212, de 24 de julho de 1991, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil; revoga dispositivos da Medida Provisória n. 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2011-2014/2011/Lei/L12424.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2011/Lei/L12424.htm)>. Acessado em: 02 dez. 2011.

\_\_\_\_\_. Novo Código Civil. Lei nº 10.403 de 10 de janeiro de 2002. Aprova o novo código civil brasileiro. Brasília/DF: 2002. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406.htm)>. Acessado em 04 jan. 2012.

CARDOSO, Simone Murta. Uma nova modalidade de usucapião. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 16, n. 2948, 28 jul. 2011. Disponível em: <<http://jus.com.br/revista/texto/19662>>. Acesso em: 2 dez. 2011.

DIAS, Maria Berenice. **Usucapião e abandono do lar: a volta da culpa?** Disponível em: <<http://www.mariaberenice.com.br/pt/usucapiao-e-abandono-do-lar--a-volta-da-culpa.cont>>. Acessado em: 02 dez. 2011.

DONIZETTI, Elpídio. Um consolo para o abandonado: usucapião do lar desfeito. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 16, n. 3029, 17 out. 2011. Disponível em: <<http://jus.com.br/revista/texto/20227>>. Acesso em: 2 dez. 2011.

ERHARDT Jr., Marcos. **Ainda sobre o art. 1.204-A, na busca de uma interpretação mais adequada:** usucapião familiar? Disponível em: <<http://www.marcosehrhardt.adv.br/index.php/blog/2011/06/24/ainda-sobre-o-art-1240a-na-busca-de-uma-interpretacao-mais-adequada-usucapiao-familiar>>. Acessado em: 02 dez. 2011.

FIGUEREDO, Roberto Rosio. Usucapião conjugal: requisitos e críticas da nova modalidade de usucapião. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 16, n. 2948, 28 jul. 2011. Disponível em: <<http://jus.com.br/revista/texto/19663>>. Acesso em: 2 dez. 2011.

FREITAS, Douglas Phillippes. Usucapião conjugal: comentários ao art. 1.204-A do Código Civil. **Revista Jurídica Consulex**. Brasília/DF, ano XV, n. 356, p. 38-40, 15 nov. 2011.

\_\_\_\_\_. Usucapião e Direito de Família. Comentários ao art. 1240-A do Código Civil. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 16, n. 3005, 23 set. 2011. Disponível em: <<http://jus.com.br/revista/assunto/usucapiao-especial-urbana-familiar>>. Acesso em: 2 dez. 2011.

GODINHO, Adriano Marteleto. Primeiros apontamentos sobre a nova modalidade de usucapião prevista pelo art. 1.240-A do Código Civil. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 16, n. 2935, 15 jul. 2011. Disponível em: <<http://jus.com.br/revista/texto/19573>>. Acesso em: 2 dez. 2011.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil: direito das coisas**. 4ª ed. São Paulo: Saraiva, 1961.

NETO, Arnaldo de Lima Borges. A Nova Usucapião e o Abandono do Lar. **Universo Jurídico**, Juiz de Fora, ano XI, 29 de nov. de 2011. Disponível em: <[http://uj.novaprolink.com.br/doutrina/8006/A Nova Usucapiao e o Abandon o do Lar](http://uj.novaprolink.com.br/doutrina/8006/A_Nova_Usucapiao_e_o_Abandon_o_do_Lar)>. Acesso em: 05 jan. 2012.

NUNES, Pedro. **Do usucapião**. 5ª ed. atual. por Evandro Nunes. Rio de Janeiro: Forense, 2000.

OKASAKO, Marli Emiko Ferrari. **O artigo 1.240-a do código civil brasileiro introduzido pela Lei nº 12.424/2011 e o retrocesso na legislação ante a Emenda constitucional nº 66/2010**. Disponível em: <<http://www.marcosmartins.adv.br/artigos/211111.pdf>>. Acessado em 04 jan. 2012.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011.

SALLES, José Carlos de Moraes. **Usucapião de bens imóveis e móveis**. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006.

SILVA, Luciana Santos. **Uma nova afronta à carta constitucional: usucapião pró-família**. Disponível em: <[http://www.ibdfam.org.br/\\_img/artigos/Usucapi%C3%A3o%20Luciana.pdf](http://www.ibdfam.org.br/_img/artigos/Usucapi%C3%A3o%20Luciana.pdf)>. Acessado em: 02 dez. 2011.

SIMÃO, José Fernando. **Usucapião familiar: problema ou solução?** Disponível em: <<http://www.juristas.com.br/informacao/artigos/usucapiao-familiar-problema-ou-solucao/598/>>. Acessado em: 02 dez. 2011.

TARTUCE, Flávio. **A usucapião especial urbana por abandono do lar conjugal**. Disponível em: <[http://www.ibdfam.org.br/\\_img/artigos/Tartuce.pdf](http://www.ibdfam.org.br/_img/artigos/Tartuce.pdf)>. Acessado em: 4 jan. 2012.

TURCI, Bruno Luiz. Apontamentos da Lei nº 12.424: a nova usucapião no Direito de Família. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 16, n. 3029, 17 out. 2011. Disponível em: <<http://jus.com.br/revista/texto/20230>>. Acesso em: 2 dez. 2011.