

EMANUELA DA CRUZ DOS SANTOS

**USUCAPIÃO FAMILIAR POR ABANDONO DE LAR: ANÁLISE DA LEI Nº 12.424
DE 16 DE JUNHO DE 2011**

**SALVADOR – BA
2022**

EMANUELA DA CRUZ DOS SANTOS

**USUCAPIÃO FAMILIAR POR ABANDONO DE LAR: ANÁLISE DA LEI Nº 12.424
DE 16 DE JUNHO DE 2011**

TCC - Trabalho de Conclusão do Curso de Pós-Graduação em Direito e Gestão Imobiliária da Faculdade Baiana de Direito, como requisito para a obtenção do título de especialista.

**SALVADOR – BA
2022**

USUCAPIÃO FAMILIAR POR ABANDONO DE LAR: ANÁLISE DA LEI Nº 12.424 DE 16 DE JUNHO DE 2011

Emanuela da Cruz dos Santos¹

RESUMO

O presente artigo tem como objetivo discutir acerca da usucapião familiar por abandono de lar, analisando a Lei nº 12.424 de 16 de junho de 2011 e seus principais efeitos. Para tanto, a metodologia utilizada foi de uma revisão de literatura, exploratória qualitativa a respeito da temática em questão, a qual levou o estudo para o contato direto com o que fora produzido sobre o tema. A pesquisa bibliográfica foi realizada com a utilização dos seguintes descritores: usucapião familiar, registro de imóveis e lei nº 12.424/2011 com o objetivo de averiguar a relação entre esses estudos. Foram selecionados para o estudo artigos, dissertações, publicações de cunho jurídico e livros para o estudo, bem como foi realizada uma análise da legislação brasileira que abordam a temática. Conclui-se que o instituto da usucapião familiar é de primordial importância para formalizar a propriedade de inúmeras casas abandonadas por um dos companheiros ou cônjuges. Visa facilitar a formalização deste imóvel, permitindo que seus ocupantes possam usufruir do imóvel, sem qualquer impedimento decorrente da necessidade de manifestar a vontade do outro. Observa-se que os requisitos listados nos termos da referida lei para dividir bens comuns, os cônjuges combinarem os elementos previstos no referido regulamento, em matéria de defesa, podem afirmar a oposição à posse desfavorável, a fim de excluir os referidos bens da divisão dos cônjuges, tendo em conta a nova forma de aquisição de bens prescrita pela lei civil. Portanto, este fator aponta para a necessidade do alinhamento das áreas do direito de família e imobiliário, considerando que ambas precisam ser respeitadas para a constituição do instituto em questão.

Palavras-Chave: Lei nº 12.424/2011; Registro de Imóveis; Usucapião Familiar.

¹ Pós-Graduada em Gestão Imobiliária pela Faculdade Baiana de Direito. Pós-graduada em Gestão de Conflitos e Mediação Familiar pela Universidade Católica do Salvador. Graduada em Direito pela Universidade Católica de Salvador. Contabilista graduada pela Universidade Federal da Bahia (UFBA). Mediadora Judicial certificada pelo Tribunal de Justiça da Bahia – Conselho Nacional de Justiça. Curso de Regularização de Registro Imobiliários urbanos e Rurais (UNICORP/TJBA). Curso de capacitação e formação de Mediadores Lusófonos (ICFML/Portugal). Curso para capacitação em formação de Expositores para Oficina de Parentalidade e Divórcio ministrado pelo Tribunal de Justiça da Bahia (UNICORP). Curso Autocomposição e Arbitragem Envolvendo Entes Públicos ministrado pela Advocacia Geral da União. Curso de Transformação de Conflitos, Estudo de Paz e Equilíbrio Emocional.

**FAMILY USUCAPIO DUE TO ABANDONMENT OF HOME: ANALYSIS OF LAW
Nº. 12,424 OF JUNE 16, 2011**

ABSTRACT

This article aims to discuss about family adverse possession due to abandonment of home, analyzing Law nº 12.424 of June 16, 2011 and its main effects. Therefore, the methodology used was a qualitative exploratory literature review on the subject in question, which brought the study into direct contact with what had been produced on the subject. The bibliographic research was carried out using the following descriptors: adverse possession, property registration and law nº 12.424/2011 with the objective of verifying the relationship between these studies. Articles, dissertations, legal publications and books were selected for the study, as well as an analysis of Brazilian legislation that addresses the subject. It is concluded that the institute of family adverse possession is of paramount importance to formalize the ownership of countless houses abandoned by one of the partners or spouses. It aims to facilitate the formalization of this property, allowing its occupants to enjoy the property, without any impediment arising from the need to express the will of the other. It is observed that the requirements listed under the aforementioned law to divide common property, the spouses combine the elements provided for in the aforementioned regulation, in terms of defense, they can assert opposition to the unfavorable possession, in order to exclude said property from the division of the spouses, taking into account the new way of acquiring property prescribed by civil law. Therefore, this factor points to the need to align the areas of family law and real estate, considering that both need to be respected for the constitution of the institute in question.

Keywords: Law No. 12,424/2011; Real Estate Registration; Family usucaption.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	5
2 USUCAPIÃO: CONCEITO, REQUISITOS E ESPÉCIES	7
2.1 USUCAPIÃO	7
2.2 REQUISITOS DA USUCAPIÃO	8
2.2.1 Posse com intenção de dono	8
2.2.2 Posse mansa e pacífica	8
2.2.3 Posse contínua e duradoura	9
2.2.4 Posse de boa-fé e com justo título	9
2.3 ESPÉCIES DA USUCAPIÃO	9
2.3.1 Usucapião Extraordinária	9
2.3.2 Usucapião Ordinária	10
2.3.3 Usucapião Rural	11
2.3.4 Usucapião Urbana	12
3 A LEI Nº 12.424 DE 16 DE JUNHO DE 2011 E SEUS PRINCIPAIS EFEITOS	13
4 A USUCAPIÃO FAMILIAR E O DIREITO IMOBILIÁRIO	19
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	22
REFERÊNCIAS	23

1 INTRODUÇÃO

A usucapião no ordenamento jurídico brasileiro é caracterizada pela ocupação de um imóvel por uma pessoa que não seja seu legítimo proprietário, contínua e publicamente, por um período de pelo menos cinco anos, com o conhecimento do proprietário e sem sua oposição. Qualquer pessoa que tenha posse de um imóvel por um determinado período e com todas as condições previstas na lei obterá esse imóvel por uso, note-se que existem vários métodos, mas todos eles devem conduzir ao exercício do direito social e a função do imóvel conforme previsto na Carta Magna (BRASIL, 1988).

A usucapião familiar no ordenamento é um caso especial de posse em que o possuidor adverso está relacionado com o verdadeiro proprietário. A usucapião familiar, ou posse adversa familiar, é um conceito legal que permite que alguém reivindique a propriedade de um bem através da posse contínua, mesmo que não seja o proprietário legítimo.

A usucapião familiar é regida pela Lei 12.424/11, que contém o artigo 1.240-A do nosso Código Civil Brasileiro, que estabelece que alguém possui bens compartilhados com sua esposa/ex-marido ou ex-companheiro, onde deixa o domicílio, com cônjuge ou companheiro(a) na guarda dos bens, exercendo os direitos patrimoniais de forma pacífica, suave, ininterrupta e sem oposição direta continuarem, de forma totalmente exclusiva, pelo período de 2 (dois) anos, têm direito a filiação a família com o direito de uso comum (BRASIL, 2002; 2011).

Para se configurar usucapião por abandono de lar, uma série de requisitos devem ser atendidos, alguns dos quais se assemelham aos exigidos em outros métodos de usucapião, enquanto outros exclusivamente para este novo modo. Frente a isso, objetiva-se no presente artigo discutir acerca da usucapião familiar por abandono de lar, analisando a Lei nº 12.424 de 16 de junho de 2011 e seus principais efeitos.

A metodologia utilizada para a confecção do trabalho foi de uma revisão de literatura, exploratória qualitativa a respeito da temática em questão, a qual levou o estudo para o contato direto com o que fora produzido sobre o tema. A pesquisa bibliográfica foi realizada com a utilização dos seguintes descritores: usucapião familiar, registro de imóveis e lei nº 12.424/2011 com o objetivo de averiguar a relação

entre esses estudos. Foram selecionados para o estudo artigos, dissertações, publicações de cunho jurídico e livros para o estudo, bem como foi realizada uma análise da legislação brasileira que abordam a temática.

2 USUCAPIÃO: CONCEITO, REQUISITOS E ESPÉCIES

2.1 USUCAPIÃO

Por usucapião entende-se que são os direitos adquiridos pelos cidadãos em relação à propriedade de bens móveis ou propriedade que tenha sido usada continuamente por um determinado período. A palavra usucapião deriva do latim *usucapio*, união de *usu* (significando “pelo uso”) e *capere* (verbo “tomar”) formam a expressão “tomar pelo uso”.

É uma forma originária de aquisição de propriedade seja de bens móveis ou imóveis, por meio do exercício da posse e em obediência aos pressupostos legais, assim a usucapião classifica-se em móveis e imóveis. Quem quer usucapir precisa provar o exercício da posse. Vai ser preciso pedir ao juiz que intime os vizinhos para testemunhar. A usucapião só pode ocorrer em posse mansa, pacífica e originária. É a única forma de adquirir direitos de acordo com o decurso do tempo, geralmente o decurso do tempo faz o indivíduo perder alguns direitos, nesse caso o decurso do tempo vai permitir que uma bem seja adquirido, seja ele móvel ou imóvel.

Para que a posse adversa ocorra, os seguintes elementos devem ser atendidos:

- A posse deve ser real, ou seja, a pessoa deve estar ocupando a propriedade;
- A posse deve ser exclusiva, significando que a pessoa é a única que ocupa o imóvel;
- O possuidor adverso pode viver pacificamente com o verdadeiro proprietário;
- O possuidor adverso deve ter uma reivindicação de título, que pode ser baseada em um instrumento escrito, uma escritura ou uma cadeia ininterrupta de títulos derivados de um instrumento escrito ou escritura;
- O proprietário adverso deve pagar todos os impostos e impostos cobrados sobre a propriedade;
- O proprietário adverso deve manter o imóvel em um estado de conservação.

O prazo varia de acordo com o tipo de estrutura de uso pretendido e a destinação social do ativo consolidado. Nas situações em que a relevância social ou a produção de evidências é mais evidente, o tempo tende a ser menor; por outro lado, se o for essencialmente pessoal ou se não houver mais provas documentais

envolvidas, a tendência é fixar um prazo mais longo para o proprietário, aqui identificado como a pessoa inscrita no respectivo registro de imobiliário, tem melhores condições para proteger seus direitos, se desejar.

2.2 REQUISITOS DA USUCAPIÃO

Para que a usucapião aconteça, alguns requisitos básicos já previstos e identificados nas modalidades, precisam ser cumpridos. Dentre esses requisitos lista-se a posse com intenção de dono, a posse mansa e pacífica, a posse contínua e duradoura, a posse de boa-fé e justo título.

2.2.1 Posse com intenção de dono

É imperativo que a propriedade da propriedade usucapiendo não seja meramente o resultado de tolerância, pois resulta de arrendamentos, empréstimos e contratos de depósito por meio dos quais a propriedade é realizada.

2.2.2 Posse mansa e pacífica

Sobre esse requisito, Diniz (2008) apresenta que:

A posse deve ser mansa e pacífica, isto é, exercida sem contestação de quem tenha legítimo interesse, ou melhor, do proprietário contra quem se pretende usucapir. Se a posse for perturbada pelo proprietário, que se mantém solerte na defesa de seu domínio, falta um requisito para a usucapião. Para que se configure a usucapião é mister a atividade singular do possuidor e a passividade geral do proprietário e de terceiros, ante aquela situação individual. Precisa ser ela contínua, ou seja, exercida sem intermitência ou intervalos (DINIZ, 2008, p. 161).

Na perspectiva de Tartuce, é um requisito essencial da usucapião extraordinária, caracterizando-se no sentido de

[...] a posse mansa e pacífica, ininterrupta, com animus domini e sem oposição por 15 anos. O prazo cai para 10 anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel sua moradia habitual ou houver realizado obras ou serviços de caráter produtivo, ou seja, se a função social da posse estiver sendo cumprida pela presença da posse-trabalho.

Frente a isso, entende-se que para esse requisito seja respeitado, é necessária que não exista contestação do proprietário legítimo registrado no Cartório de Registro de Imóveis da área em que o imóvel está localizado.

2.2.3 Posse contínua e duradoura

De acordo com a modalidade de usucapião, é estabelecido um prazo mínimo de posse para aquisição do direito á propriedade.

2.2.4 Posse de boa-fé e com justo título

É um requisito previsto apenas na modalidade de usucapião ordinário, presente no art. 1242 do Código Civil vigente.

2.3 ESPÉCIES DA USUCAPIÃO

2.3.1 Usucapião Extraordinária

A usucapião extraordinária está prevista no Art. 1.261:

Art. 1.261. Se a posse da coisa móvel se prolongar por cinco anos, produzirá usucapião, independentemente de título ou boa-fé. Imóvel - pode ser constitucional ou legal. O constitucional recepcionou o legal, sendo este último de natureza supletiva. A usucapião constitucional se divide entre rural e urbano.

Independentemente do título ou boa-fé, caracterizado por um sentimento de propriedade. Ocorre com o ânimo do proprietário, sem violência ou resistência, sem interrupção, um período de pelo menos 15 anos. O prazo pode passar de 15 para 10 anos se o proprietário assim o fizer se o imóvel estiver estabelecido como residência habitual ou se tiver feito trabalho.

2.3.2 Usucapião Ordinária

Tem sua base legal prevista no Art. 1.242 do Código Civil de 2002.

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.

É caracterizada pela posse que ocorre de forma pacífica, em que não há oposição do proprietário, depende de justo título e de boa-fé. Para a existência da posse, os seguintes fatores devem ser considerados:

- 1) Ocorreu de forma mansa e pacífica;
- 2) Ininterruptamente (continuamente);
- 3) Sem oposição do proprietário;
- 4) Por prazo igual ou superior a dez anos (RODRIGUES, 2016, p. 31).

Há, ainda, a possibilidade de o prazo ser reduzido de dez para cinco anos, no caso de o possuidor adquirir o imóvel de maneira onerosa, podendo o registro ser cancelado a posteriori. Outras possibilidades incluem o fato de o possuidor ter realizado investimentos de tipo econômico e social do imóvel e do possuidor tiver constituído o imóvel como a sua morada habitual (RODRIGUES, 2016).

2.3.3 Usucapião Rural

A usucapião rural tem aporte legal tanto no Código Civil, como na Constituição Federal de 1988:

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, adquirirlhe-á a propriedade (BRASIL, 1988, Art. 191; BRASIL, 2002, Art. 1.239).

Conforme Gonçalves (2012), a usucapião rural é também denominada *pro labore* e possui como requisitos a posse por cinco anos ininterruptos e sem oposição do proprietário de determinada área rural com extensão inferior a cinquenta hectares, considerando que este não seja possuidor de outro imóvel, independente se urbano ou rural. É necessário ainda, que a terra tenha se produtiva por ser trabalho e/ou de sua família, havendo nela a sua moradia.

Nesse sentido, Rodrigues (2016, p. 32) conclui que para a aquisição nessa espécie de usucapião é necessário que:

- a) Não seja dono de imóveis rurais ou urbanos;
- b) Tenha posse do imóvel como se fosse dono durante cinco ou mais anos sem interrupção e sem contestação do proprietário;
- c) Se a área do imóvel não for superior a 50 hectares;
- d) Se mora no imóvel ou ganha o seu sustento através do seu trabalho ou da sua família. Neste caso se presume a boa-fé, não havendo necessidade de justo título.

2.3.4 Usucapião Urbana

Assim como a usucapião rural, a usucapião urbana também tem previsão tanto no Código Civil, como na Constituição Federal de 1988:

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, adquirirlhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural (BRASIL, 1988, Art. 183; BRASIL, 2002, Art. 1.240).

Na perspectiva de Venosa (2006) é a usucapião também chamada de *pro misero* ou *pró-moradia*, e para se constituir precisa atender aos requisitos de posse sem oposição do proprietário de área urbana com extensão de até 250 metros quadrados por cinco anos ininterruptos, o possuidor deve usar o imóvel e nele deve

morar sozinho ou com a sua família. Não exige justo título, com presunção de boa-fé. O possuidor não pode ser proprietário de outros imóveis, sejam rurais ou urbanos.

3 A LEI Nº 12.424 DE 16 DE JUNHO DE 2011 E SEUS PRINCIPAIS EFEITOS

Os direitos de usucapião familiar destinam-se a proteger o direito à habitação deste cônjuge ou companheiro(a) que permaneça no imóvel e a proteger a família abandonada. Para isso, deve ser devidamente comprovado que uma das partes abandona a propriedade e dos familiares.

A lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011² incluiu o artigo 1.240-A no Código Civil, legalizando a usucapião familiar:

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 dívida 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.

Em regra geral, a tentativa inicial é com a usucapião constitucional, se essa não for cabível, é usada a legal. Para levar saber se vai ser propriedade urbana ou rural é levado em consideração a localização e não a sua destinação, a utilidade que ela tem, ou seja, é considerado o local onde o imóvel está e não a forma que está sendo utilizado.

Ainda acerca do instituto, Dias (2017, p. 352) elucida que

Finda a união por ter um do par abandonado o lar, quem permanecer a posse do imóvel comum, por mais de dois anos, passa a ser o dono exclusivo. Há restrições: o imóvel não pode ter mais de 250m²; tem que pertencer ao casal e não ser de propriedade exclusiva de quem abandonou o lar. O possuidor tem que permanecer lá residindo e não pode ter outro imóvel urbano ou rural.

² Altera a Lei nº 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 nºs 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 nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

De acordo com o disposto na Lei, a hipótese prevista é que o instituto se constitui diante da separação de fato de um casal, em que um dos membros abandona o lar, sem regularizar a partilha do bem. Portanto, não se deve confundir com a apenas saída de um dos cônjuges do imóvel, pois, se este que abandonou o lar notificar judicialmente ou extrajudicialmente, não existirá os requisitos legais para a aquisição da propriedade pelo instituto.

Diante disso, importa considerar os dispostos em outros institutos do direito, a exemplo do direito de família, conforme expõe Félix e Almeida (2015, p. 36):

Não há se negar que as usuais ações cautelares de separação de corpos que, mesmo após o divórcio direto, com a emenda 66/2010, continuaram mantendo sua relevância e, a rigor, ganharam ainda mais importância, porque passaram a ser meio efetivo de prova de quando houve o abandono do lar por parte do cônjuge ou companheiro, o que implica em facilitação do início da contagem do tempo, portanto, os dois anos.

Atualmente, a frase clichê “casaram-se e viveram felizes para sempre” mencionado nos contos infantis como final feliz, lamentavelmente não faz jus a realidade em que a sociedade neste momento vivência, visto que cada vez mais a entidade familiar tem sido desacreditada, e então, o que era para se viver para sempre até que a morte separasse, transformou-se em algo transitório e ilusório, a julgar a inúmera quantidade casais divorciados.

Nesse sentido, o principal motivo para a existência da separação judicial encontrava apoio na oportunidade de garantir aos separados o direito ao arrependimento efetivo, o que em outros termos protegeria o casamento do seu fim definitivo. A estruturação da separação judicial era pautada na ideia de que o fim da sociedade conjugal não aludia, obrigatoriamente, no término do laço matrimonial. Os conjugues que estivesse separado, porém não divorciado, poderia restituir a sociedade conjugal a qualquer período, através de pedido conjunto ante o Judiciário (LEITE; FERRAZ, 2016).

Conforme o Código Civil:

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.

§ 1o O casamento válido só se dissolve pela morte de um dos cônjuges ou pelo divórcio, aplicando-se a presunção estabelecida neste Código quanto ao ausente.

§ 2o Dissolvido o casamento pelo divórcio direto ou por conversão, o cônjuge poderá manter o nome de casado; salvo, no segundo caso, dispondo em contrário a sentença de separação judicial (BRASIL, 2002).

Sem dúvida que um dos objetivos principais da separação judicial era findar a sociedade conjugal, que possui como teor o regime de bens e os deveres matrimoniais, portanto, nem todas as obrigações matrimoniais estavam findadas com esta medida, visto que permanecia o dever de mútua assistência, o amparo que pode ser conservado pela prestação alimentar, e o dever de sustento, guarda e educação dos filhos (LEITE; FERRAZ, 2016).

Portanto, todos os aspectos inerentes ao direito de família devem ser considerados, para que não se confunda o instituto, especialmente, se a separação ainda estiver em andamento. Para a aquisição de posse por usucapião familiar, a renúncia deve ser vista como uma posse irreal. Caso o cônjuge ou cônjuge não residente do imóvel ajuíze a ação judicial ou extrajudicial para preservar o imóvel, a renúncia não é considerada. Um bom exemplo é um cônjuge que propõe uma ação de arbitragem de aluguel para o uso privado de bens comuns ou uma pessoa que propõe uma ação de divisão de bens comuns.

Ainda acerca do instituto, importa saber que um dos requisitos para aquisição da propriedade por um dos companheiros ou cônjuge é a existência do regime de bens sobre o imóvel, aplicado se o imóvel for de ambos e não apenas de um deles. Nesse sentido, há julgados recentes sobre a questão:

DIVÓRCIO LITIGIOSO. PARTILHA DE BENS. USUCAPIÃO FAMILIAR. 1. Sendo o casamento regido pelo regime da comunhão parcial, todos os bens adquiridos a título oneroso na constância da vida conjugal se comunicam e devem ser partilhados de forma igualitária, independentemente de qual tenha sido a contribuição individual de cada cônjuge para a consecução do resultado patrimonial, pois se presume que a aquisição seja produto do esforço comum do par. inteligência dos art. 1.658 a 1.660 do CCB. **2.**

Considerando que o imóvel onde a ré permaneceu residindo após a separação fática do casal pertence exclusivamente ao autor, inviável o reconhecimento da usucapião familiar, que pressupõe a propriedade comum do bem. Inteligência do art. 1.240-A do Código Civil. 3. Se o imóvel pertence ao varão, também se mostra inviável a sua partilha. Recurso desprovido. (Apelação Cível Nº 70063635593, Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Sérgio Fernando de Vasconcellos Chaves, Julgado em 25/03/2015). (grifo nosso)

(TJ-RS - AC: 70063635593 RS, Relator: Sérgio Fernando de Vasconcellos Chaves, Data de Julgamento: 25/03/2015, Sétima Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 30/03/2015).

APELAÇÃO. USUCAPIÃO FAMILIAR. AUSÊNCIA DE PROVA DA PROPRIEDADE COMUM. **Não se admite a usucapião familiar prevista no art. 1240-A do CC, de imóvel que não seja de propriedade dos cônjuges ou companheiros.** INDENIZAÇÃO PELO USO EXCLUSIVO DE BEM IMÓVEL PELO EX-CÔNJUGE. Possibilidade. RECURSO PROVIDO. (grifo nosso)

(TJ-SP - APL: XXXXX20158260007 SP XXXXX-17.2015.8.26.0007, Relator: Rosangela Telles, Data de Julgamento: 15/04/2016, 2ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 15/04/2016)

Outro requisito que torna o instituto uma modalidade peculiar, tendo em vista que no aspecto temporal é a que existe menor tempo para a constituição do instituto, apenas 2 anos. Nesse sentido, é imprescindível o respeito ao prazo de 2 anos exigidos, para que não haja o que é chamado pelos doutrinadores de prescrição aquisitiva. O prazo é contado ainda no estado de casamento ou união estável, ao ser iniciado o abandono, ou seja, o ato de o cônjuge ou companheiro abandonar o imóvel em comum. Para simples efeito, é necessário que o prazo seja contado a partir da vigência da referida lei, sob pena de perda parcial ou total do imóvel, conforme julgados a seguir:

AÇÃO DE DIVÓRCIO - ALIMENTOS EM FAVOR DO EX-CÔNJUGE - SITUAÇÃO FINANCEIRA DAS PARTES - PECULIARIDADE DO CASO CONCRETO -IMPOSSIBILIDADE DE FIXAÇÃO DA OBRIGAÇÃO ALIMENTAR, À LUZ DO BINÔMIO 'NECESSIDADE-POSSIBILIDADE'. USUCAPIÃO FAMILIAR - ABANDONO DO LAR - ART. 1.240-A DO CÓDIGO CIVIL - PRAZO DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA - TERMO INICIAL - DATA DA VIGÊNCIA DA LEI - INAPLICABILIDADE AO CASO. RECURSO DESPROVIDO. - Em que pese possa o cônjuge, uma vez solvido o vínculo matrimonial, pleitear alimentos ao outro, com fundamento no dever de mútua assistência,

nos termos do art. 1.694 do Código Civil, a imposição do encargo alimentar deve perpassar, inarredavelmente, a análise do binômio 'necessidadepossibilidade', à luz do parágrafo 1º do mesmo dispositivo. Destarte, no caso em que a requerente auferiu benefício previdenciário, não obstante modesto, que tem lhe assegurado a subsistência há mais de cinco anos, e, de outro lado, o ex-marido não apresenta, ao que se deflui dos autos, condição financeira superior à daquela, a ponto de lhe permitir prestar auxílio material à requerente sem prejuízo do seu próprio sustento, o pedido de alimentos formulado pelo virago não pode ser acolhido. - **O prazo de dois anos da prescrição aquisitiva exigido para a usucapião familiar, fundada no abandono do lar de ex-cônjuge - modalidade introduzida no art. 1.240-A do Código Civil -, tem como termo a quo o início da vigência da Lei n. 12.424/11, pois orientação diversa permitiria que, eventualmente, aquele que abandonou o lar perdesse automaticamente a propriedade, em flagrante ofensa ao princípio da segurança jurídica. - Recurso desprovido.** (grifo nosso)

(TJ-MG - AC: 10702120351482001 MG, Relator: Eduardo Andrade, Data de Julgamento: 29/04/2014, Câmaras Cíveis / 1ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 08/05/2014)

APELAÇÃO CÍVEL. DIVÓRCIO LITIGIOSO. PARTILHA DE IMÓVEL. CÔNJUGES. USUCAPIÃO FAMILIAR. ART. 1.240-A CC/02. ABANDONO DO LAR. FLUÊNCIA PRAZO BIENAL. **1. O prazo aquisitivo bienal da usucapião familiar (art. 1.240-A do CC/02) flui a partir da vigência do novo instituto, introduzida pela Lei 12.424/2011 (16/06/2011), para não incorrer em vedada retroatividade da norma e surpreender o ex-cônjuge ou ex-companheiro com a perda da sua parte ideal sobre o imóvel comum.** 2. O requisito de abandono do lar do art. 1.240-A do CC/02 insere-se no âmbito patrimonial, no sentido do não exercício de atos possessórios (uso, gozo, disposição ou reivindicação) sobre determinado bem. Não basta a saída de um dos cônjuges do ambiente físico familiar, pela inviabilidade de convivência sob mesmo teto, nem alheamento afetivo. Com a abolição do conceito de culpa no âmbito do Direito de Família, pelo advento da EC nº 66/2010 que deu nova redação ao art. 226 da CF/88, o pressuposto da usucapião familiar não se confunde com o abandono voluntário do lar conjugal do art. 1.573, IV do CC, causa de infração de dever matrimonial e consequente culpabilidade pelo fim do casamento. 3. Apelo desprovido. (grifo nosso)

(TJ-DF - APC: 20130910222452, Relator: MARIA DE LOURDES ABREU, Data de Julgamento: 18/06/2015, 5ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 14/08/2015. Pág.: 199)

Corroborando a discussão acerca do prazo, precisamente com relação ao abandono, este deve acontecer de forma ininterrupta, sem idas e vindas do(a)

companheiro(a) ou cônjuge que abandonou o lar. A caracterização do abandono acontece efetivamente com a saída definitiva do lar conjugal.

Todos esses fatores devem ser muito bem cuidados e apurados para a busca de bens de uso familiar, penalizados se o cônjuge residente não conseguir obter a propriedade plena dos bens da família. Também precisamos saber que não há processo de divórcio pendente em que se discuta a divisão de bens, antes que o prazo para uso seja estabelecido, pois essa discussão não será suficiente. Outra forma de comprovar que a pessoa que saiu de casa não perdeu o interesse pelo imóvel é enviar um aviso para a pessoa que ainda está no imóvel. Esses fatores impedem a usucapião familiar.

4 A USUCAPIÃO FAMILIAR E O DIREITO IMOBILIÁRIO

O que importa para usucapião familiar da propriedade é que a propriedade seja entendida como o registro do imóvel, e não como um simples ato de posse que deve pertencer ao marido e mulher, seja em grau de união estável ou conjugal, seja em regime de união estável. união de propriedade. Em outras palavras, a propriedade conjunta não permite usucapião.

Além de exigir que o requerente não seja proprietário de nenhum outro imóvel urbano ou rural, o fato é que o novo nível de legislação exige a posse direta do imóvel, ou seja, deve ser utilizado como residência do ex-cônjuge ou para residência abandonada ex-cônjuge ou para sua família, com possibilidade de ser adquirido pelo ex-cônjuge, ampliando o âmbito das relações permitidas por lei, incluindo relações homoafetivas, e instituto de uso integrado, para então familiarizar-se com o campo do real direito sucessório, para questões de direito de família, uma vez que a necessidade de abandono é um requisito.

O fato de o novo regulamento limitar a área de usucapiendo imobiliário a 250,00 m² demonstra claramente o viés social da nova lei, aliado ao fato de ser de propriedade exclusiva do autor, embora haja acordo, no art. domínio do direito imobiliário, a possibilidade de ser adquirido por um dos condôminos em detrimento dos demais, estender-se-á aos sócios da família jurista, sejam eles cônjuges ou companheiros, isso ocorrerá após a separação, podendo também aplicam-se nos casos em que o requerente possua mais de um imóvel ou a residência seja superior a 250 metros quadrados, este prolongará o prazo de 2 anos para 5 e 10 anos, respectivamente.

Adentrando nas especificidades do direito imobiliário, sabe-se que o direito de propriedade tem previsão legal na Constituição Federal, descrito no Inciso XXII do Artigo 5

Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

[...]

XXII – é garantido o direito de propriedade (BRASIL, 1988).

O instituto da usucapião familiar tem que como propósito “[...] preservar à moradia, e de forma desembaraçada, daquele que ficou no lar conjugal” (VILARDO, 2011, p. 2). De modo que a modalidade seja aplicada, sem qualquer violação do direito de moradia do indivíduo. Nesse sentido, entende-se que a lei n.º 12.424/11 trouxe formas de solucionar determinados conflitos relacionados à usucapião familiar.

Conforme pontuam Eluan, Ferreira e Marini Filho (2021, p. 221) a usucapião familiar disciplinou a nova modalidade de usucapião especial urbana, atendendo aos mesmos requisitos, mas com as seguintes diferenças:

Na usucapião familiar exige-se que o usucapiente: seja coproprietário do imóvel em regime de comunhão com seu ex-cônjuge ou ex-companheiro; que estes tenham abandonado o lar de forma voluntária e injustificada; o tempo necessário para usucapir é irrefutavelmente inferior as demais espécies de usucapião realizando a prescrição aquisitiva no prazo de dois anos. Ao contrário da usucapião especial urbana determinada no artigo 1.240 do Código Civil.

Ainda acerca dessas diferenças, Paiva (2015, p. 2)

A característica diferencial desse novo procedimento será, entretanto, o da celeridade, sendo possível estimar que terá uma duração aproximada de 90 a 120 dias, uma vez que se assemelha à retificação consensual prevista nos artigos 212 e 213 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973). A retificação extrajudicial, que inspirou o novo instituto extrajudicial, foi introduzida pela Lei nº 10.931/2004 e, em dez anos de sua vigência, depois de dezenas de milhares de procedimentos já realizados no país pelos Registros de Imóveis, não chegou ao conhecimento das entidades de classe que congregam os registradores imobiliários uma só notícia de processo judicial de cancelamento de retificação feita extrajudicialmente, o que dá conta da segurança como esses procedimentos são levados a efeito.

Nesse sentido, é importante reforçar acerca da necessidade de análise e qualificação do pedido pelo órgão competente, o registro de imóveis, que possa ocorrer de forma administrativa e rápida, impulsionando a celeridade ao feito. Havendo a necessidade de anexação dos documentos necessários para o pedido, como requerimento devidamente assinado pelo(a) advogado(a), ata notarial, planta e memorial descritivo do imóvel, justo título³ e certidões negativas (MARTINS; MARTINS, 2022).

³ Justo título é o instrumento que conduz um possuidor a iludir-se, por acreditar que ele lhe outorga a condição de proprietário. Trata-se de um título que, em tese, apresenta-se como instrumento

Nesse sentido, na ausência de impugnação administrativa, o Oficial de Registro de Imóveis pode regularmente registrar heranças de família, de forma ilegal e expedita, a custos administrativos mais baixos, com os documentos exigidos, conforme formulário art. 216-A da lei 6.015/73. Se houver uma disputa específica e válida sobre a parte do cônjuge que saiu de casa, a questão deve ser apresentada ao tribunal para análise e tomada de decisão. Dessa forma, a função social do imóvel será plenamente realizada no âmbito do cadastro predial, além de exercer os direitos de dignidade dos familiares que permanecem no imóvel.

formalmente idôneo a transferir a propriedade, malgrado apresente algum defeito que impeça a sua aquisição. Em outras palavras, é o ato translativo inapto a transferir a propriedade por padecer de um vício de natureza formal ou substancial (FARIAS; ROSENVALD, 2012, p. 422).

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Frente ao objetivo desse artigo que foi “discutir acerca da usucapião familiar por abandono de lar, analisando a Lei nº 12.424 de 16 de junho de 2011 e seus principais efeitos.” Entende-se que o instituto da usucapião familiar é de primordial importância para formalizar a propriedade de inúmeras casas abandonadas por um dos companheiros ou cônjuges. Visa facilitar a formalização deste imóvel, permitindo que seus ocupantes possam usufruir do imóvel, sem qualquer impedimento decorrente da necessidade de manifestar a vontade do outro.

As liberdades proporcionadas por essas rigorosas exigências legais permitem a reorganização dos direitos patriarcais dentro da família e, na maioria dos casos, proteger as demais mulheres para prover a si e aos seus filhos, seus próprios, fazer reinar a justiça na família, respeitando a dignidade de seus criadores.

Observa-se que os requisitos listados nos termos da referida lei para dividir bens comuns, os cônjuges combinarem os elementos previstos no referido regulamento, em matéria de defesa, podem afirmar a oposição à posse desfavorável, a fim de excluir os referidos bens da divisão dos cônjuges, tendo em conta a nova forma de aquisição de bens prescrita pela lei civil. Portanto, este fator aponta para a necessidade do alinhamento das áreas do direito de família e imobiliário, considerando que ambas precisam ser respeitadas para a constituição do instituto em questão.

Ainda no que tange a Lei nº 12.424 de 16 de junho de 2011 e ao instituto da usucapião familiar, entende-se que esse método passou por várias mudanças para acompanhar o desenvolvimento social dos locais onde essas leis se aplicam. Despertou muita divergência doutrinária quanto à sua constitucionalidade, pois mesmo com a boa intenção de distribuir riquezas aos de baixa renda. Nesse sentido, a Lei é vista como uma intervenção direta na Carta Magna.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Roger Alves; FELIX, José Augusto Costa. **Usucapião familiar por abandono do lar**. Monografia (Graduação em Direito) – Faculdade São Lucas-FSL, Porto Velho, 2015.

ARMANI, Rogéli. **Regularização de posse de um imóvel através da ação declaratória de usucapião por um proprietário de outros imóveis**. Monografia (Graduação em Direito) – Universidade do Vale do Taquari - Univates, Lajeado, 2018.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em 20 de agosto de 2022.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm#:~:text=LEI%20N%C2%BA%2010.406%2C%20DE%2010%20DE%20JANEIRO%20DE%202002&text=Institui%20o%20C%C3%B3digo%20Civil.&text=Art.,Art.>>. Acesso em 20 de agosto de 2022.

BRASIL. **Lei nº 12. 424, de 16 de Junho de 2011**. Altera a Lei no 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 nos 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 no 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#:~:text=NR\)-,%E2%80%9CArt.,2%C2%BA%20.>](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/l12424.htm#:~:text=NR)-,%E2%80%9CArt.,2%C2%BA%20.>)>. Acesso em 20 de agosto de 2022.

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Usucapião Extrajudicial**. 2ª Edição. Salvador: Editora Juspodivm, 2019.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 23. ed., São Paulo: Saraiva, 2008.

ELUAN, Isabele Ferreira; FERREIRA, Cristhiane de Souza; MARINI FILHO, Alcides. Usucapião familiar: defesa do direito à moradia. **Revista Ibero-Americana de Humanidades, Ciências e Educação**. São Paulo, v.7.n.11.nov. 2021.

FARIAS, Christiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. v. 5- 8 ed. São Paulo: Atlas, 2012.

LEITE, Glauber Salomao; FERRAZ, Carolina Valença. Dissolução do Casamento: o Novo Código de Processo Civil Trouxe de Volta a Separação de Direito ao

Ordenamento Jurídico Pátrio? **Revista de Direito de Família e Sucessão**, v. 2, p. 127, 2016.

MARTINS, Robson; MARTINS, Érika Silvana Saquetti. **A usucapião familiar e a celeridade do registro de imóveis**. 2022. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/depeso/370872/a-usucapiao-familiar-e-a-celeridade-do-registro-de-imoveis>>. Acesso em 20 de agosto de 2022.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Novas perspectivas de Atos Notariais: Usucapião Extrajudicial e sua viabilidade no ordenamento jurídico brasileiro**. 2015. Disponível em: <http://www.lamanapaiva.com.br/banco_arquivos/usucapiao.pdf>. Acesso em 20 de agosto de 2022.

RODRIGUES, Viviane Pereira de Oliveira. **Usucapião familiar demandas da referida Usucapião, em razão do abandono do lar**. Monografia (Graduação em Direito) – Faculdade do Estado do Maranhão-FACEM. São Luís– MA, 2016.

TARTUCE, Flávio. **A usucapião especial urbana por abandono do lar conjugal**. Rio de Janeiro; Método, 2011.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil - Direitos Reais**. Volume V. 6ª Ed. São Paulo: Editora Atlas, 2006.