

**FACULDADE DE CIÊNCIAS E EDUCAÇÃO DE RUBIATABA
CURSO DE DIREITO**

**USUCAPIÃO PRÓ-FAMÍLIA E AS FALHAS DIANTE DA
TÚTELA JURÍDICA CONSTITUCIONAL**

**RUBIATABA - GO
2013**

FACULDADE DE CIÊNCIAS E EDUCAÇÃO DE RUBIATABA
CURSO DE DIREITO



RAÍSSA BANGOIM XAVIER

USUCAPIÃO PRÓ-FAMÍLIA E AS FALHAS DIANTE DA
TUTELA JURÍDICA CONSTITUCIONAL

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado para obtenção do grau de Bacharel em Direito à Faculdade de Ciências e Educação de Rubiataba - FACER, sob a orientação da Professora Esp. Fabiana Savini Bernardes P. de Almeida Resende.

5-41899

Tombo nº:	19594
Classif:	
Ex:	1
Origem:	d
Data:	11-02-14

FOLHA DE APROVAÇÃO

RAÍSSA BANGOIM XAVIER

USUCAPIÃO PRÓ-FAMÍLIA E AS FALHAS DIANTE DA TUTELA JURÍDICA CONSTITUCIONAL

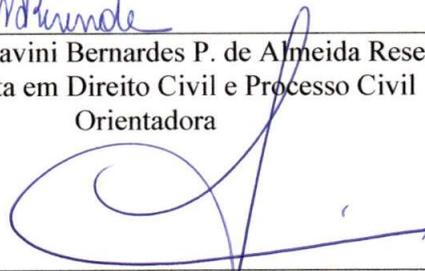
COMISSÃO JULGADORA

MONOGRAFIA APRESENTADA PARA OBTENÇÃO DO TÍTULO DE BACHAREL EM DIREITO PELA FACULDADE DE CIÊNCIAS E EDUCAÇÃO DE RUBIATABA

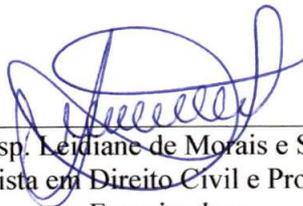
RESULTADO:



Esp. Fabiana Savini Bernardes P. de Almeida Resende
Especialista em Direito Civil e Processo Civil
Orientadora



Esp. Pedro Henrique Dutra
Especialista em Educação Inclusiva, Direito Civil e Processo Civil
Examinador



Esp. Leidiane de Moraes e Silva
Especialista em Direito Civil e Processo Civil
Examinadora

Rubiataba, 2014.

DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho a Deus Pai Todo Poderoso!

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus por ter me regido, me encaminhado e me iluminado para realizar este sonho.

À minha família, por sempre me ajudar em realizar este sonho universitário.

À minha orientadora Dr^a. Fabiana Savini, pela dedicação, apoio e motivação, e pelo enriquecimento deste trabalho através do emprego de seu conhecimento e empenho.

À minha grande amiga Cristiane Soares, portadora de um dom maravilhoso; sempre pronta para confortar minhas angústias e incertezas com suas palavras motivadoras.

À minha querida amiga Renata Barros, por indicar este tema e me apoiar profissionalmente e emocionalmente.

Ao meu colega Nilson de Sousa, por ter sido o primeiro a me ajudar com materiais de pesquisa para a construção deste trabalho.

“Quando sozinhos, vigiemos nossos pensamentos; em família, nosso gênio; em sociedade, nossa língua...”
(Madame de Stael)

RESUMO: A presente monografia tem por esteio analisar a aplicação da modalidade usucapião especial urbana por abandono do lar no ordenamento jurídico brasileiro e seus efeitos. A problemática consubstancia na hipótese de se com o abandono do lar, se esta seria uma forma de culpabilidade de um dos cônjuges pelo fim do relacionamento, e se o Estado não estaria, com isso, intervindo na vida privada dos cidadãos. Assim, para elucidação do tema, foi utilizado o método de pesquisa bibliográfica. A usucapião pró-família decorre de proteger o cônjuge abandonado ante ao fim dos relacionamentos conjugais, e a manter um condomínio.

Palavras-chave: Usucapião especial- Abandono do lar- Pró-família- Condomínio.

ABSTRACT: This monograph aims to analyze the application of the modality urban adverse possession by abandonment the home in the Brazilian legal and their effects. The problematic embodied in the hypothesis with the abandonment the home, if this would be a form of guilt of one spouse to end the relationship, and if the State would not be thereby intervening in the private lives of citizens. So, for elucidation of the subject, we used the method of literature. The usurpation pro-family stems from protecting the deserted spouse before the end of marital relationships, and maintains a condominium.

Keywords: Adverse possession-Andonment the home- Pro-family- Condominium.

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

- A. C.: Antes de Cristo;
- Art.: Artigo;
- CC: Código Civil;
- EC: Emenda Constitucional;
- N.: número;
- S/p.: Sem página.

LISTA DE PALAVRAS E EXPRESSÕES ESTRANGEIRAS

- Palavras:

- *Capio*: tomar;
- *Caput*: cabeça;
- *Dominus*: senhor;
- *Exceptio*: exceção;
- *Immemorialis*: imemorial;
- *In natura*: na natureza, da mesma natureza.
- *In verbis*: nestes termos;
- *Lato sensu*: em sentido amplo;
- *Lex*: lei;
- *Praescriptio*: prescrição;
- *Possessio*: posse;
- *Tempus*: tempo;
- *Usu*: uso;
- *Usucapio*: usucapião;
- *Usucapionem*: usucapião;
- *Usucapione*: usucapião;
- *Usucapión*: usucapião;
- *Usucaption*: usucapião;
- *Usage*: usucapião;

- Expressões:

- *Animus domini*: ânimo ou intenção de ser dono.
- *Bona fides*: boa-fé;
- *Erga omnes*: Contra todos
- *Immemoriabilis praescriptio*: prescrição imemorial.
- *Ius civile*: Direito civil;
- *Iusta causa*: justa causa;
- *Prae scribere*: para escrever;
- *Pró labore*: Pelo trabalho;
- *Quadraginta annorum praescriptio*: prescrição de quarenta anos de idade;
- *Res furtivae*: bens roubados;
- *Res habilis*: coisa hábil;
- *Res vi possessae*: propriedade possuída pela força;
- *Usucapio est dominii adeptio per continuationem possessionis anni vel biennii*: Usucapião é a aquisição do domínio pela posse continuada por um ou dois anos;
- *Usus auctoritas fundi biennium esto coeterarum rerum annus*: dois anos para ser usados para influenciar o resto do espólio do ano;
- *Urbe condita*: fundação da cidade;

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	12
1. USUCAPIÃO: ETIMOLOGIA, CONCEITO E HISTÓRICO.....	15
1.1. Etimologia e gênero.....	15
1.2. Conceito.....	17
1.3. Origem e evolução histórica.....	19
1.4. Prescrição Imemorial.....	23
1.5. Prescrição Quarentenária.....	25
1.6. Breve histórico no Brasil.....	25
2. AS VÁRIAS MODALIDADES DE USUCAPIÃO NO DIREITO REAL.....	29
2.1. Natureza Jurídica da usucapião.....	29
2.2. A função social da propriedade e a impossibilidade de usucapir bens públicos.....	31
2.3. Usucapião Ordinária.....	32
2.4. Usucapião extraordinária.....	35
2.5. Usucapião especial urbana.....	37
2.6. Usucapião especial rural.....	41
2.7. Usucapião por abandono de lar: primeiras noções.....	43
3. USUCAPIÃO FAMILIAR E AS CONSEQUÊNCIAS DIRETAS E INDIRETAS NO DIREITO DE FAMÍLIA.....	44
3.1. Usucapião por abandono de lar: Conceitos e noções gerais.....	44
3.2. Considerações ao artigo 1240-A do Código Civil.....	47
3.3. A contagem do prazo para a propositura da ação de usucapião.....	50
3.4. O abandono de lar e a culpa: Punição pelo fim do relacionamento?.....	52
4. AS FALHAS DA NORMA USUCAPIÔNICA FAMILIAR DIANTE DA TUTELA JURÍDICA CONSTITUCIONAL.....	54

4.1. Igualdade, segurança jurídica e dignidade da pessoa humana: princípios constitucionais ofendidos.....	55
4.2. O fim da culpa no Divórcio e o efeito repristinatório da nova norma usucapiônica familiar.....	58
4.3. Usucapião familiar: uma análise genérica constitucional.....	62
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	67
REFERÊNCIAS.....	71
ANEXOS.....	76

INTRODUÇÃO

No direito civil brasileiro foi instituída uma nova modalidade de usucapião no âmbito familiar e patrimonial, sendo intitulada por diversas nomenclaturas como: “Usucapião Especial Pró-Família” (apelido recebido durante a tramitação no Senado), “Lei da Usucapião Conjugal” e “Usucapião Especial Urbana por Abandono do Lar Conjugal”. Esta nova espécie ingressou no ordenamento jurídico através da Lei n. 12.424/2011, que regulamenta o “Programa Minha Casa, Minha Vida”, inserindo o art. 1240-A, no Código Civil de 2002.

Esta nova modalidade de usucapião está diretamente relacionada ao término do vínculo afetivo entre cônjuges ou companheiros. Tem-se como ótica legal introduzir uma “segurança” aos envolvidos nesta relação familiar. O cônjuge ou companheiro que for abandonado pelo outro cônjuge ou companheiro, sem qualquer justificativa ou satisfação, poderá requerer o direito integral de posse sobre o bem imóvel comum do casal.

Com efeito, para a ocorrência da aquisição do imóvel, este deverá ter até duzentos e cinquenta metros quadrados e com o prazo de dois anos ininterruptos da configuração do abandono do lar pelo ex-cônjuge ou ex-companheiro.

Contudo, este trabalho busca demonstrar e identificar os princípios e valores do regime jurídico vigente, visando alcançar a perfeita adequação da norma à realidade social no Brasil, pois, a partir do momento em que o referido artigo foi inserido no Código Civil, trouxe um precedente para todas as relações privadas existentes, não se restringindo apenas ao direito patrimonialista, provocando um retrocesso legal e até mesmo social, por ter como um de seus requisitos o abandono de lar, requisito este já superado no âmbito das relações familiares, bem como a violação de preceitos elencados na Constituição Federal do Brasil de 1988.

O objetivo principal deste trabalho é analisar a aplicação da modalidade usucapião especial urbana por abandono do lar no ordenamento jurídico brasileiro e seus efeitos. Os objetivos específicos são respectivamente: especificar a origem e evolução, o histórico, conceito e etimologia da usucapião; estudar as várias modalidades de usucapião no direito real; demonstrar as consequências diretas e indiretas no direito familiar e explanar os motivos para a criação deste novo meio de aquisição de bem imóvel, e, por fim, apresentar as falhas da norma diante do provimento na tutela jurídica e suas desigualdades restringindo os titulares deste direito e a inconstitucionalidade.

A metodologia utilizada para a confecção deste trabalho é a pesquisa bibliográfica e documental baseadas na leitura de doutrinas, artigos jurídicos, leis e códigos jurídicos e pesquisas na Internet, sendo tudo relacionado com o tema proposto.

O método a ser empregado é o hipotético-dedutivo, que segundo Lakatos e Marconi (2010, p. 88), “é aquele que se inicia pela percepção de uma lacuna nos conhecimentos, acerca da qual formula hipóteses e, pelo processo de inferência dedutiva, testa a predição da ocorrência de fenômenos abrangidos pela hipótese”.

Quanto à problemática reside nas seguintes assertivas: Com a configuração do abandono do lar, seria a volta da culpabilidade em relação ao fim do relacionamento? O curto prazo para pleitear a posse definitiva do imóvel é prejudicial? Neste caso, estaria o Estado intervindo na vida privada das pessoas, havendo assim, um distanciamento de uma possível reconciliação entre o casal? A usucapião familiar revela-se suscetível de projetar efeitos retroativos, alcançando situações pretéritas? O abandono do lar retoma a discussão da culpa, tornando esta nova modalidade de usucapião inconstitucional?

A justificativa do tema se extrai do desejo de esclarecer de maneira sucinta os questionamentos sobre a forma e aplicação da usucapião familiar, visando a sua importância no âmbito familiar e patrimonial, bem como na sociedade em geral, facilitando o entendimento sobre este novo instituto normativo.

Para tanto, a presente monografia encontra-se dividida da seguinte forma: O primeiro capítulo tem por base apresentar o histórico, o conceito e a etimologia da usucapião. O segundo capítulo traz a natureza jurídica e a explanação das várias modalidades de usucapião no direito real.

O terceiro capítulo apresenta a nova modalidade de usucapião, “por abandono de lar”, demonstrando seus conceitos, noções e as consequências diretas e indiretas no direito de família. O último capítulo apresenta as falhas da referida norma (usucapião familiar) diante da tutela jurídica.

E, as considerações finais do presente trabalho, evidenciando a inconstitucionalidade e falhas da referida norma.

1. USUCAPIÃO: ETIMOLOGIA, CONCEITO E HISTÓRICO.

1.1. Etimologia e gênero

A palavra “usucapião” vem do latim *usucapio*, e significa “modo de adquirir propriedade, pela posse pacífica durante certo tempo”¹. Acerca do assunto, Diniz (1998, p. 139) leciona:

O direito romano já o considerava como um modo aquisitivo do domínio em que o tempo figura como elemento precípua. A própria etimologia da palavra indica isso: *capio*² significa “tomar” e *usu*³ quer dizer “pelo uso”. Entretanto, “tomar pelo uso” não era obra de um instante; exigia, sempre, um complemento de cobertura sem o qual esse *capio* nenhum valor ou efeito teria. Consistia esse elemento no fator tempo.

Usucapião é o direito que um cidadão adquire em relação à posse de um bem móvel ou imóvel em decorrência do uso deste por um determinado tempo. Usucapião é um termo originário do latim, e significa adquirir pelo uso⁴. Fiúza (2008, p. 776), corroborando com o assunto, explica de forma esclarecida:

Etimologicamente, usucapião quer dizer “aquisição pelo uso”. Em latim, *usucapio* é palavra composta, em que *usu* significa literalmente “pelo uso”, e *capio* significa captura, tomada, ou, em tradução mais livre, aquisição. Pelo fato de a palavra, em latim, ser do gênero feminino, admite-se em vernáculo poder dizer-se a usucapião. Este emprego é, todavia, antigo e pedante, embora corrente no Código Civil e no Estatuto da Cidade.

Trazida tal etimologia, para entender tal assunto, Nunes (*apud* RIBEIRO, 2007, p. 04) afirma:

[...] é de supor que a palavra “usucapião” seja constituída pela junção de *usus a capio* - aquisição da posse e, conseqüentemente, do domínio, pelo uso da coisa, do que resultou *usucapião*, visto como a prescrição aquisitiva não é senão a aquisição do domínio pela posse prolongada da mesma coisa.

¹Dicionário Priberam online. Disponível em: <<http://www.priberam.pt/dlpo/Default.aspx?pal=usucapi%C3%A3o>>. Acesso em 12/05/2013.

²Capio: tomar. Glosbe. <<http://pt.glosbe.com/la/pt/capio>>. Acesso em 12.05.2013

³Usu: uso. *Ibidem, idem*.

⁴O que é usucapião?. Disponível em: <<http://www.significados.com.br/usucapiao/>>. Acesso em 03/06/2013.

Existe uma grande divergência entre os lexicógrafos sobre o gênero da palavra usucapião. Para tanto, Ribeiro (2007, p. 174) traz os seguintes ensinamentos, elucidando tal divergência: “O Projeto do Código Civil trazia o feminino, o que foi mantido pela comissão revisora dos juristas. No entanto, o senador Rui Barbosa apresentou emenda, passando a palavra para o masculino (o usucapião), restando convertida a modificação em lei”.

Dicionários de renome dão o vocábulo como masculino, enquanto outros o mencionam como feminino. Ainda, nas lições de Ribeiro (2007, p. 175):

O vocábulo, sendo feminino em latim (*usucapionem*), francês (*usucapión*, embora utilize *usage*), italiano (*usucapione*) e inglês (*usucaption* e *usage*, apesar da origem não latina do idioma), é masculino em espanhol (*usucapión*) e português, no entender dos autores de grande envergadura.

Contudo, a Lei n. 6.969, de 10 de dezembro de 1981⁵, que dispõe sobre a aquisição, por usucapião especial, de imóveis rurais, utiliza a palavra no feminino. O Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/2001⁶) traz a palavra usucapião no feminino, o mesmo ocorrendo no novo Código Civil.

Nesse sentido, leciona Farias e Rosendal (2013, p. 397):

O art. 1.238 do Código Civil reafirma a usucapião como modo de aquisição de propriedade imobiliária. Preocupa-se com a exatidão terminológica ao inserir o vocábulo no feminino, apesar de a tradição jurídica de nosso país tê-lo convencionado no masculino. Seja qual for o gênero adotado, o termo usucapião é oriundo do latim *usu capio*, ou seja, tomar a coisa pelo uso.

Por fim, nos argumentos de Vaz (*apud* RIBEIRO, 2007, p. 188), em monografia intitulada “Grafia e gênero de usucapião”, separata da *Revista Jurídica*, escrita no Rio de Janeiro, em julho de 1958:

É assim que me animo a propor, *a quem couber de dever fazê-lo*, determine seja definitivamente fixado o gênero *feminino* de *usucapião*, feminino também no francês, no espanhol e no italiano e em todas as línguas que o receberam.

⁵BRASIL. Lei n. 6.969, de 10 de dezembro de 1981. Dispõe Sobre a Aquisição, Por Usucapião Especial, de Imóveis Rurais, Altera a Redação do § 2º do art. 589 do Código Civil e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6969.htm>. Acesso em 03/06/2013.

⁶BRASIL. Lei n. 10.257 de 10 de Julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm>. Acesso em 03/06/2013.

Por conseguinte, este trabalho tratará a palavra usucapião como gênero feminino, conforme estabelecido no Código Civil de 2002.

1.2. Conceito

Ribeiro (2007, p. 189), procurando conceituar a usucapião, menciona: “Ulpiano parece ter sido o primeiro a definir o instituto. Fê-lo nos seguintes termos: *Usucapio est dominii adeptio per continuationem possessionis anni vel biennii*⁷”. Dentre os conceitos relatados na doutrina, é mister, destacar os seguintes:

Baseando-se na conceituação de Modestino (*apud* SALLES, 1999, p. 36), este define a usucapião como sendo “a aquisição do domínio ou de um direito real sobre coisa alheia, mediante posse mansa e pacífica, durante o tempo estabelecido em lei”.

Para Venosa (2003, p. 190), “denomina-se usucapião o modo de aquisição da propriedade mediante a posse suficientemente prolongada sob determinadas condições”. Já, para Rodrigues (2002, p. 108) define a usucapião como “modo originário de aquisição do domínio, através da posse mansa e pacífica, por determinado espaço de tempo, fixado na lei”.

Do mesmo modo, Farias e Rosenvald (2013, p. 396) conceitua: “A usucapião é modo originário de aquisição de propriedade e de outros direitos reais, pela posse prolongada da coisa, acrescida de demais requisitos legais”.

Entende-se que este instituto é uma modalidade de aquisição originária da propriedade ou de outro direito real sobre coisa alheia, consistente na posse ininterrupta, com intenção de dono, sem oposição e no decurso do prazo previsto no Código Civil⁸. Diniz (1998, p. 676) conceitua o instituto, como sendo:

[...] modo de aquisição da propriedade e de outros direitos reais (usufruto, uso, habitação, enfiteuse, servidão predial) pela posse prolongada da coisa com a observância dos requisitos legais. Tem por fundamento a consolidação da propriedade, dando juridicidade a uma situação de fato: a posse unida ao tempo.

Tal instituto pode ser considerado como uma forma de alienação prescrita na Lei, na qual o legislador permite que uma determinada situação de fato que se alongou por certo in-

⁷ Usucapião é a aquisição do domínio pela posse continuada por um ou dois anos.

⁸ SILVA, Julian Gonçalves da. As modalidades de usucapião e seus requisitos processuais. Conteúdo Jurídico, Brasília-DF: 15 mar. 2012. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/monografia-tcc-tese,as-modalidades-de-usucapiao-e-seus-requisitos-processuais,36053.html>>. Acesso em: 03/06/2013.

tervalo de tempo determinado na lei, transforme-se em situação de direito⁹. Ademais, Ribeiro (2007, p. 191) define a usucapião:

[...] uma forma aquisitiva do domínio pela posse prolongada e desde que observados os requisitos estabelecidos na lei, tem-se que os elementos caracterizadores da usucapião ordinária, da extraordinária e das especiais encontram-se como complementadores da definição.

Deste modo, analisando os conceitos supramencionados, é latente que, a posse deve ocorrer quando o uso caracteriza-se de forma prolongada, que acaba por gerar direitos, tratando-se de meio de aquisição não só da propriedade, mas dos demais direitos reais. Tem como premissas basilares o exercício da posse mansa, pacífica de coisa hábil, prolongada no prazo estabelecido em lei.

1.3. Origem e evolução histórica

Corazza (2004, p. 14) elucida que o primeiro relato da usucapião foi no velho testamento na Bíblia, no Livro dos Juízes, na passagem da “Tentativa de acordo” (cap. 11, versículos 12/28), “no qual se registra que Jefté, o galaadita, defendera, perante os amonitas, o direito dos hebreus às terras do país de Hesbom e suas aldeias, em virtude de nestas habitarem, sem oposição, durante trezentos anos”. Sendo assim, continua o autor:

Versículo 26 – Há trezentos anos, Israel se estabeleceu em Hesbom e arredores, em Aroer e arredores, e em todas as cidades que estão ao longo do rio Arnon. Por que você não a tomou durante todo esse tempo?

Versículo 27 – Veja bem. Eu não ofendi você. Foi você que agiu mal, declarando guerra contra mim. Que Javé, o Juiz, julgue entre israelitas e amonitas. (CORAZZA, 2004, p. 14)

De acordo com Fassina (2002, p. 46), “não se pode dizer que a usucapião é um instituto novo. Teve origem em Roma, muito embora haja entendimento em contrário da minoria dos estudiosos, que afirmam haver surgido na Grécia”.

Alguns autores, entre eles Nequete (*apud* RIBEIRO, 1992, p.133), afirmam que a prescrição aquisitiva teve origem na Grécia, desde a época de Platão e Aristóteles e, inclusive foi mencionada na obra de Platão intitulada de “A República”. No entanto, a maioria dos pesquisadores, defende que o instituto originou-se em Roma, porque foi consagrado na Lei das

⁹*Ibidem, idem.*

Doze Tábuas e, depois, criado definitivamente por Cícero ao empregar a expressão *usus auctoritas fundi biennium esto coeterarum rerum annus*¹⁰.

Ribeiro (2007, p. 139) traduz: “a expressão empregada *usus auctoritas fundi biennium esto coeterarum rerum annus*, que é a tábua VI, assim traduzida - seja a usucapião de imóvel de dois anos e das outras coisas um ano”. Ainda, nas lições de Ribeiro (2007, p. 140),

A usucapião, consagrada na Lei das Doze Tábuas, data do ano 305 da era romana ou da fundação de Roma (*urbe condita*¹¹), correspondendo ao ano 455 a. C. Essa lei superou o Código de Hamurabi, contendo normas de garantias aos cidadãos e princípios democráticos.

Assim, do mesmo modo, nos ensina Diniz (1998, p. 139):

A sua primeira manifestação caracterizou-se por uma posse prolongada durante o tempo exigido pela Lei das XII Tábuas: 2 anos para os imóveis e 1 ano para os móveis e as mulheres, pois o *usu* também foi uma das formas de matrimônio na antiga Roma.

As restrições à Lei das Doze Tábuas vieram com normas subsequentes. Como bem explana Ribeiro (2007, p. 141),

a *Lex*¹² *Atinia* vedou usucapião de coisas furtadas ou apropriadas (*res furtivae*¹³) aos ladrões como receptadores, as leis Julia e Plautia não contemplavam a usucapião às coisas obtidas mediante atos de violência (*res vi possessae*¹⁴) e a *Lex Scribonia* proibiu usucapião das servidões prediais.

Nesse mesmo entendimento, Farias e Rosendal (2013, p. 395) procura explicar sobre a usucapião consagrada na Lei das Doze Tábuas:

A usucapião restou consagrada na Lei das Doze Tábuas, datada de 455 antes de Cristo, como forma de aquisição de coisas móveis e imóveis pela posse continuada por um ou dois anos. Só poderia ser utilizada pelo cidadão romano, eis que os estrangeiros não gozavam dos direitos preceituados no *ius civile*¹⁵. Desta forma, os romanos mantinham os seus bens perante os peregrinos

¹⁰Dois anos para ser usados para influenciar o resto do espólio do ano.

¹¹Urbe condita: fundação da cidade. Wikipédia. Disponível em: <http://pt.wikipedia.org/wiki/Ab_urbe_condita>. Acesso em: 20/05/2013.

¹²Lex: Lei. CUNHA, Sérgio Sêrvulo da. Dicionário compacto do direito \ 2. ed. rev. e ampl. - São Paulo : Saraiva, 2003.

¹³Res furtivae: bens roubados. Migalhas. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/Latinorio/34,MI148539,91041-Rei+Furtivae>>. Acesso em: 20/05/2013.

¹⁴Res vi possessae: propriedade possuída pela força. Passei Direito. Disponível em: <<http://www.passeidireito.com/arquivo/1541729/dicionario-em-latim/20>>. Acesso em 20/05/2013.

¹⁵Ius civile: Direito civil. Advogado. Disponível em: <<http://www.advogado.adv.br/termosjuridicos.htm>>. Acesso em 20/05/2013.

e podiam reivindicá-los quando bem entendessem. Sendo a transmissão da propriedade romana cercada de diversas solenidades, no início a ação de usucapião era utilizada para convalidar aquisições formalmente nulas ou aquelas ineficazes por vício ou defeito de legitimação, quando presente a boa-fé do possuidor.

Com o tempo, Roma foi expandindo o seu território, adquirindo assim, vastos territórios fora da Itália, povoados de numerosos súditos peregrinos, estes tendo a necessidade de uma proteção aos seus bens. Conforme os ensinamentos de Lopes (2001, p. 684):

Estes também tinham necessidade de uma proteção que defendesse a sua posse seguida de justo título e boa-fé. Tal situação começou a preocupar o magistrado incumbido de fazer viver o direito. Foi quando surgiu o edito dos Governadores das províncias provendo a situação de um possuidor, *Romano ou Peregrino*, já estando de posse durante um certo tempo de um imóvel provincial, aparelhado de justo título de boa-fé; surgiu igualmente o edito do Pretor peregrino considerando a hipótese da posse exercida por um peregrino nas mesmas condições em relação a um imóvel itálico ou um móvel, e todos dois decidiram que se esse possuidor tivesse mandado de reivindicação poderia fazer inscrever na fórmula da ação concedida pelo magistrado, *prae scribere*¹⁶, uma menção pedindo ao juiz para examinar, preliminarmente, se o réu se encontrava nas condições acima indicadas, e, em caso afirmativo, rejeitar a ação.

Fassina (2002, p. 48) relata os requisitos que eram necessários para a usucapião: “Nesse momento histórico foram estabelecidos requisitos para a usucapião, quais sejam: coisa hábil (*res habilis*), justa causa (*iusta causa*), boa-fé (*bona fides*), posse (*possessio*) e tempo (*tempus*)”. (FASSINA, 2002, p. 48). Pode-se perceber que tais requisitos permanecem até os dias atuais, reconhecidos pelos doutrinadores modernos.

A cronologia legal da usucapião deve ser posta de forma clara, após a Lei das XII Tábuas, surgiram várias outras leis romanas com o intuito de restringir as regras vigentes. Dentre elas a *lex Atinia*, as leis *Julia* e *Plautia* e a lei *Scribonia*.

Nos nobres ensinamentos de Monteiro (1976, p. 123), este elucida o advento e limitações trazidas por essas leis:

Sucessivas leis, entretanto, restringiram-lhe o campo de aplicação. Assim a Lei Atinia proibiu a usucapião de coisas furtivas, tanto para o ladrão como para o receptor; as Leis Júlia e Plúcia ampliaram a proibição às coisas obtidas mediante violência; e a Lei Scribonia vedou a usucapião de servidões prediais.

¹⁶Prae Scribere: para escrever. Origem da Palavra. Disponível em: <<http://origemdapalavra.com.br/palavras/prescricao/>>. Acesso em 01/06/2013.

Em 482 da era cristã, nasceu em Tauresiu, na Ásia Menor, Justiniano, que subiu ao trono do império romano do oriente em 527, em Constantinopla, sucedendo seu tio Justino, de quem era filho adotivo. A partir desses fatos, nos dizeres de Ribeiro (2007, p. 114),

No ano de 528, o imperador Justiniano, estabeleceu que quem houvesse adquirido a exceção da prescrição da ação contra o proprietário, por posse de trinta ou quarenta anos, poderia reivindicar a coisa, se perdesse a posse, mas desde que rodeada de boa-fé, com o que lhe era assegurada a aquisição.

Os relatos da usucapião no governo de Justiniano exemplificam a antiguidade de tal instituto. Nesse amparo, continua Ribeiro (2007, p. 154):

Com a reforma feita através de uma Constituição do ano 531, manteve Justiniano a *usucapio* para os bens móveis, subindo o prazo para três anos, sempre com justo título e boa-fé. Para os imóveis, tanto para a usucapião ordinária (dez anos para os presentes e vinte para os residentes em cidades diferentes - ausentes) quanto para a extraordinária (trinta anos para presentes ou ausentes), manteve de modo impróprio o nome *praescriptio*¹⁷, como se o preceito gerasse tão-só a simples *exceptio*¹⁸ e fosse apenas a maneira de aquisição de forma imperfeita ou incompleta.

Em razão disso, autores envereda-se a considerar hodiernamente a usucapião como prescrição, tal como ocorre na lei civil francesa. Conforme os ensinamentos de Levenhagem (*apud* RIBEIRO 2007, p. 155): “A usucapião, consoante reformulação procedida por Justiniano, caracterizou-se [...], ao mesmo tempo como modo de extinção e de aquisição”. Nesse diapasão, Ribeiro (2007, p. 155) explica:

Pela extinção, redundando na perda da propriedade por parte de alguém que dela se desobriga pelo decurso do tempo; pela aquisição, leva à apropriação da coisa pela posse prolongada. Daí por que se diz que usucapião é a prescrição aquisitiva. Nesses dois elementos, portanto, a posse da coisa por quem não é proprietário e a sua duração, reside o fundamento da usucapião, pois, aliados esses dois elementos, surge legalmente a aquisição, transformando-se de mero estado de fato num estado de direito: a propriedade.

O legislador brasileiro buscou os princípios do instituto da usucapião nos preceitos de Justiniano, seja sob a denominação de *usucapião* ou de *praescriptio*, bastando ver as regras da usucapião ordinária e da extraordinária, para chegar a essa conclusão.

¹⁷Praescriptio: prescrição. Wikipédia. Disponível em: <<http://pt.wikipedia.org/wiki/Prescri%C3%A7%C3%A3o>>. Acesso em 01/06/2013.

¹⁸Exceptio: exceção. Dicionário de Latim. Disponível em: <<http://www.dicionariodelatim.com.br/busca.php?search=Exceptio>>. Acesso em 01/06/2013.

Alguns tipos de prescrição no que tange a usucapião não existem mais em nosso ordenamento jurídico, mas, foram bastante utilizadas anteriormente, como as mencionadas a seguir.

1.4. Prescrição Imemorial

Nessa modalidade de prescrição, o justo título e a boa fé eram presumidos e abrangiam todas as coisas, até mesmo as imprescritíveis, salvo as expressamente vedadas pela lei. É necessário salientar que tal prescrição dispensava justo título e boa-fé, sendo, como assevera Fassina (2002, p. 48), “uma presunção legal de aquisição. Era utilizada de modo subsidiário, nos casos em que as circunstâncias particulares não possibilitavam a aquisição pela prescrição ordinária ou extraordinária”.

Sendo assim, oportuno ressaltar que, essa modalidade de prescrição não foi criada pelos romanos, conforme salienta Ribeiro (2007, p. 156):

Essa prescrição, dita *immemorialis*¹⁹ ou *immemoriabilis praescriptio*²⁰, não foi, contudo, uma criação do direito romano, mesmo porque neste as ações reais não exercidas em trinta anos ficavam extintas, embora de má-fé o possuidor que opusesse a exceção de prescrição da ação, quando viesse o legítimo *dominus*²¹ com a reivindicatória.

Molina (2012, p. 19) afirma: “A prescrição extraordinária, exercida no prazo estabelecido, que era de trinta anos, tornava inútil a imemorial, salvo nos casos em que não estivesse presente algum requisito imposto para aquela”. Não obstante, de acordo com Ribeiro (2007, p. 156),

Essa modalidade de prescrição, sem prazo fixado, mas de cujo começo da posse não haja memória entre os vivos, devia ter sempre existido, tal como seria exercida na atualidade, segundo o depoimento dos homens mais velhos, pelo que têm eles visto e pelo que ouviram de seus maiores.

Lafayette (*apud* RIBEIRO, 2001, p. 156-157) explana que a posse, “só se reputa imemorial quando é atestada por duas gerações de homens - a viva, que afirma o que pessoalmente

¹⁹Immemorialis: imemorial. CUNHA, Sérgio Sérvulo da. Dicionário compacto do direito \ Sérgio Sérvulo da Cunha - 2. ed. rev. e ampl. - São Paulo : Saraiva, 2003.

²⁰Immemoriabilis praescriptio: prescrição imemorial. *Ibidem, idem.*

²¹Dominus: senhor. Dicionário de Latim. Disponível em: <<http://www.dicionariodelatim.com.br/busca.php?search=Dominus>>. Acesso em 22/06/2013.

te tem observado, e a morta, que transmitiu à viva por tradição o que ela viu”. Acerca do assunto, nas palavras de Ribeiro (2007, p. 157):

[...] o justo título e boa-fé eram presumidos, inadmitindo prova em contrario. O possuidor adquiria a propriedade, não pela prescrição, mas em razão do título presumido, diante do qual cedem todas as dificuldades que poderiam sugerir as outras espécies de prescrições.

A prescrição em foco, da mesma forma que há de quarenta anos, não remanesceu no Código Civil de 1916, tampouco no atual.

1.5. Prescrição Quarentenária

A prescrição quarentenária é considerada como outra forma de prescrição temporal – *quadraginta annorum praescriptio*²². Ensina Ribeiro (2007, p. 157):

A prescrição de quarenta anos - *quadraginta annorum praescriptio* - era prevista para os bens do Estado, das cidades e vilas (ou Fisco) ou do Imperados (ou Príncipe), imóveis da Igreja e lugares veneráveis (vilas e estabelecimentos pios).

A partir dessa definição, para entender tal prescrição evidenciada na usucapião, Ribeiro (2007, pág. 157) ainda relata:

Em quarenta anos também foi estipulado o prazo da prescrição extraordinária para as coisas litigiosas, inclusive às furtadas ou tomadas por violência, vedadas pelo direito romano, ainda que o possuidor, ao recebê-las, estivesse de boa-fé.

Como complemento histórico, alerta-se quanto à prescrição de cem anos, da qual se socorria a igreja romana. A prescrição quarentenária, tal como a imemorial, foram eliminadas com o advento do Código Civil de 1916.

A seguir, faz-se necessário conhecer um pouco do histórico da usucapião no nosso ordenamento jurídico.

²²Prescrição de quarenta anos de idade.

1.6. Breve histórico no Brasil

No Brasil, a origem do instituto da usucapião, se deu com intuito de poder retirar da mão dos grandes proprietários, determinados espaços de terras que não eram utilizados, para que pudesse auferir a propriedade aqueles que tinham interesse em aproveitá-la de forma adequada e racional²³.

Nas explicações de Corazza (2004, p. 14):

Já no âmbito nacional, o precedente mais antigo da usucapião se centra no dispositivo do art. 5º da Lei 601, de 18 de setembro de 1850²⁴, que previa a legitimação da posse pelos posseiros, que adquiririam o domínio das glebas devolutas que ocupassem desde que comprovassem cultura efetiva, ou princípios de cultura, e morada habitual²⁵.

A Constituição Federal de 1934²⁶ trouxe para o ordenamento jurídico brasileiro a usucapião *pró-labore*²⁷, destinada a propiciar a melhoria do pequeno produtor rural²⁸. Assim dispunha o seu art. 125:

Todo brasileiro que, não sendo proprietário rural ou urbano, ocupar, por dez anos contínuos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, um trecho de terra de até dez hectares, tornando-o produtivo por seu trabalho e tendo nele a sua morada, adquirirá o domínio do solo, mediante sentença declaratória, devidamente transcrita.

O preceito foi repetido, sem alterações, pelo art. 148 da Constituição de 1937²⁹. Logo após, o Decreto-lei 710/38 clarificou serem as terras do domínio estatal usucapíveis nesta mo-

²³FERREIRA, Marcus Vinícius Mendes. Análise Sistemática da Ação de Usucapião no Ordenamento Jurídico Brasileiro. Brasília: Texto enviado ao JurisWay em 13/12/2008. Disponível em: <http://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id_dh=1023>. Acesso em 03/06/2013.

²⁴BRASIL. Lei n. 601, de 18 de Setembro de 1850. Dispõe sobre as terras devolutas do Império. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L0601-1850.htm>. Acesso em 03/06/2013.

²⁵CORAZZA, André Vinícius. Aspectos gerais sobre a usucapião com enfoque à usucapião especial coletiva. Presidente Prudente: Faculdades Integradas “Antônio Eufrásio De Toledo”: Faculdade De Direito De Presidente Prudente, 2004. Disponível em: <<http://inter temas.unitoledo.br/revista/index.php/Juridica/article/viewFile/248/242>>. Acesso em 03/06/2013.

²⁶BRASIL. Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil (de 16 de Julho de 1934). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao34.htm>. Acesso em 03/06/2013.

²⁷Pró-labore: Para o trabalho. CUNHA, Sérgio Sérulo da. Dicionário compacto do direito \ Sérgio Sérulo da Cunha - 2. ed. rev. e ampl. - São Paulo : Saraiva, 2003.

²⁸NOBRE JÚNIOR, Edilson Pereira. Perfil do Usucapião Constitucional. Juiz Federal, Juiz do TRE/RN, Professor da UFRN e mestrando pela UFPE. Rio Grande do Norte: Justiça Federal do Rio Grande do Norte. Disponível em: <www.jfm.jus.br/institucional/biblioteca/doutrina/doutrina74.doc>. Acesso em 03/06/2013.

²⁹BRASIL. Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil (de 10 de Novembro de 1937). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao37.htm>. Acesso em 03/06/2013.

dalidade, ao dizer, no seu art. 12, §1º, que: “Ressalvado o disposto no art. 148, da Constituição (de 1937), não ocorre usucapião contra os bens públicos de qualquer natureza”³⁰.

A Constituição de 1946³¹ manteve a usucapião laboral no seu art. 156, §3º. Contudo, trouxe duas alterações. A eliminação do vocábulo “brasileiro”, contido no início dos dispositivos anteriores, substituindo-o pela expressão “todo aquele”, e a elevação para até vinte e cinco hectares a extensão do bem a ser adquirido. Com a Emenda Constitucional 10, de 09-11-64, foi alargado para área não excedente de cem hectares³².

Com a edição do Estatuto da Terra (Lei 4.504, de 30-11-64³³), a usucapião passou a ser disciplinada também em lei ordinária, mais precisamente em seu art. 98, porém a Emenda Constitucional 01, de 17-10-69, como a Constituição de 1967, nada mencionou sobre a usucapião³⁴.

A Lei n. 6.969, de 10 de Dezembro de 1891³⁵, que dispunha sobre Aquisição, Por Usucapião Especial, de Imóveis Rurais, Altera a Redação do § 2º do art. 589 do Código Civil e dá outras providências, trazia em seu artigo 1º:

Todo aquele que, não sendo proprietário rural nem urbano, possuir como sua, por 5 (cinco) anos ininterruptos, sem oposição, área rural contínua, não excedente de 25 (vinte e cinco) hectares, e a houver tornado produtiva com seu trabalho e nela tiver sua morada, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de justo título e boa-fé, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para transcrição no Registro de Imóveis.

Destarte, a Lei n. 6.969/1891, em seu artigo 1º, permitiu a aquisição de terras não excedentes de 25 hectares, salvo se maior fosse o módulo rural da região, conforme o parágrafo único do mencionado artigo³⁶.

³⁰NOBRE JÚNIOR, Edilson Pereira. Perfil do Usucapião Constitucional. Juiz Federal, Juiz do TRE/RN, Professor da UFRN e mestrando pela UFPE. Rio Grande do Norte: Justiça Federal do Rio Grande do Norte. Disponível em: <www.jfrn.jus.br/institucional/biblioteca/doutrina/doutrina74.doc>. Acesso em 03/06/2013.

³¹BRASIL. Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil (de 18 de Setembro de 1946). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao46.htm>. Acesso em 03/06/2013.

³²NOBRE JÚNIOR, Edilson Pereira. Perfil do Usucapião Constitucional. Juiz Federal, Juiz do TRE/RN, Professor da UFRN e mestrando pela UFPE. Rio Grande do Norte: Justiça Federal do Rio Grande do Norte. Disponível em: <www.jfrn.jus.br/institucional/biblioteca/doutrina/doutrina74.doc>. Acesso em 03/06/2013.

³³BRASIL. Lei n. 4.504, de 30 de Novembro de 1964 - DOU de 30/11/64. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Disponível em: <<http://www010.dataprev.gov.br/sislex/paginas/42/1964/4504.htm>>. Acesso em 03/06/2013.

³⁴NOBRE JÚNIOR, Edilson Pereira. Perfil do Usucapião Constitucional. Juiz Federal, Juiz do TRE/RN, Professor da UFRN e mestrando pela UFPE. Rio Grande do Norte: Justiça Federal do Rio Grande do Norte. Disponível em: <www.jfrn.jus.br/institucional/biblioteca/doutrina/doutrina74.doc>. Acesso em 03/06/2013.

³⁵BRASIL. Lei n. 6.969, de 10 de Dezembro de 1891. Dispõe Sobre a Aquisição, Por Usucapião Especial, de Imóveis Rurais, Altera a Redação do § 2º do art. 589 do Código Civil e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6969.htm>. Acesso em 03/06/2013.

A Constituição Federal em vigor, promulgada em 05 de outubro de 1988, manteve a usucapião especial rural em seu art. 191, e estendeu a usucapião para as propriedades urbanas, conforme dispõe o art. 183, como tentativa de amenizar o grave problema da habitação, gerado pelo rápido e desordenado crescimento populacional nas cidades. Em ambos os casos, proibiu a possibilidade dos imóveis públicos serem usucapidos³⁷.

No próximo capítulo, são estudadas a natureza jurídica, e as modalidades existentes de usucapião no Brasil, para melhor elucidação do tema proposto.

³⁶CORAZZA, André Vinicius. Aspectos gerais sobre a usucapião com enfoque à usucapião especial coletiva. Presidente Prudente: Faculdades Integradas “Antônio Eufrásio De Toledo”: Faculdade De Direito De Presidente Prudente, 2004. Disponível em: <<http://intertemas.unitoledo.br/revista/index.php/Juridica/article/viewFile/248/242>>. Acesso em 03/06/2013.

³⁷*Ibidem, idem.*

2. AS VÁRIAS MODALIDADES DE USUCAPIÃO NO DIREITO REAL

Como já exposto, a usucapião é uma forma aquisitiva da propriedade baseada na posse e no tempo. Essa forma de aquisição originária de propriedade está prevista no Código Civil Brasileiro, nos artigos 1238 a 1244. Não obstante ressaltar que a finalidade da propriedade no ordenamento jurídico brasileiro é a de função social, e necessário se faz entender a natureza jurídica de tal instituto. Tópicos que serão explanados a seguir.

2.1. Natureza Jurídica da usucapião

Como já explicado em capítulo anterior, a usucapião é modo originário de aquisição de propriedade e de outros direitos reais, pela posse prolongada da coisa, acrescida de demais requisitos legais.

É de se entender que o direito de propriedade é ofendido quando o possuidor passa a ocupar o lugar do proprietário, ficando este despojado de seu direito de domínio. Não obstante a esse entendimento, explicam Farias e Rosenvald (2013, p. 397):

Com efeito, a posse é o poder de fato sobre a coisa; já a propriedade é o poder de direito nela incidente. O fato objetivo da posse, unido ao tempo - como força que opera a transformação do fato em direito - e a constatação dos demais requisitos legais, confere juridicidade a uma situação de fato, convertendo-a em propriedade. A usucapião é a ponte que realiza essa travessia, como uma forma jurídica de solução de tensões derivadas do confronto entre a posse e a propriedade, provocando uma mutação objetiva na relação de ingerência entre o titular e o objeto.

Fica claro que, a fundamentação da usucapião é a consolidação da propriedade. Ainda nas lições de Faria e Rosenvald (2013, p.397): “O proprietário desidioso, que não cuida de seu patrimônio, deve ser privado da coisa, em favor daquele que, unindo posse e tempo, deseja consolidar e pacificar a sua situação perante o bem e a sociedade”.

De acordo com Ribeiro (2007, p. 166) existem duas linhas de opiniões que fundamentam a usucapião:

Formaram-se duas linhas de opiniões: a subjetiva e a objetiva. A primeira fundamenta a usucapião na passividade do proprietário, na presunção de que

há o ânimo da renúncia ao direito de propriedade, enquanto a segunda corrente - a objetiva - fulcra-se na utilidade social, na conveniência de se “dar segurança e estabilidade à propriedade, bem como consolidar as aquisições e facilitar a prova do domínio”.

Consolidando tal entendimento, a teoria subjetiva traz a presunção de renúncia de sua parte, enquanto na objetiva, baseia-se na função social. Ainda, é importante salientar que existem dois modos de aquisição de propriedade: o originário ou derivado, como ensina Lafayette (*apud* RIBEIRO, 2007, p. 170):

O modo de adquirir é originário quando o domínio adquirido começa a existir com o ato, que diretamente resulta, sem relação da casualidade com o estado jurídico de coisa anterior. A classe dos modos originários compreende a ocupação, a acessão natural ou mista e a prescrição aquisitiva. A segunda forma de aquisição da propriedade se diz derivada e ocorre quando o adquirente sucede o proprietário no seu precedente direito.

Quanto à maior distinção entre modos originário e derivado, seria os efeitos que os mesmos produzem como bem explana Farias e Rosenvald (2013, p. 398):

Se a propriedade é adquirida por modo originário não há vínculo entre a propriedade atual e a anterior, incorporando-se o bem ao patrimônio do novo titular em toda a sua plenitude, livre de todos os vícios que a relação jurídica pregressa apresentava. Todavia, se adquirida a propriedade por modo derivado, isto é, pelo registro no ofício imobiliário do título representativo de negócio jurídico ou sucessão, transfere-se a coisa com os mesmo atributos e restrições (ônus reais e gravames) que possuía no patrimônio do transmitente.

Desta forma, considerando o direito do cidadão, desde que presentes os requisitos daquele que está na posse mansa, pacífica e incontestada pelo legítimo proprietário, titular do domínio, a sua negligência ou inércia acarreta um sacrifício do particular, importando uma sanção ao proprietário desidioso e inerte que não tutelou o seu direito em face da posse exercida por outrem, representando um prêmio àquele que, por um período significativo, imprimiu ao bem uma aparente destinação de proprietário.

2.2. A função social da propriedade e a impossibilidade de usucapir bens públicos

Pode-se afirmar que a propriedade, segundo o Código Civil de 2002, é voltada para o seu sentido social, assim como o fez a Constituição Federal de 1988, vez que a usucapião constitui meio eficaz hábil para proporcionar a maior dinâmica do uso da terra, concedendo moradia aos usucapientes. Também há de se ressaltar que o lapso temporal foi diminuído em relação ao exigido no anterior Código Civil de 1916³⁸.

Ressalte-se que o Código Civil de 2002³⁹ manteve a impossibilidade de se usucapir bens públicos, já delimitados na Constituição Federal de 1988 em seu artigo 183 § 3º e 191, parágrafo único⁴⁰, *in verbis*⁴¹, respectivamente: “Art. 183. [...] § 3º - Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião; Art. 191. [...] Parágrafo único. Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião”.

Assim, bens públicos, em *lato sensu*⁴², são aqueles que pertencem à União, Estados, Distrito Federal e Municípios. Observando-se de maneira específica, mais precisamente o disposto no artigo 98 do Código Civil de 2002, consideram-se públicos os bens de domínio nacional que pertencem às pessoas jurídicas de direito público interno, incluindo-se nestes os bens de uso comum do povo, de uso especial, os dominicais e as terras devolutas⁴³.

Entendidas tais peculiaridades, o Código Civil de 2002 trouxe os seguintes módulos ou modalidades de aquisição da propriedade por usucapião: ordinária, extraordinária, especial urbana e rural.

2.3. Usucapião Ordinária

A usucapião ordinária é aquela que depende principalmente do justo título e da boa-fé. O Código Civil de 2002 traz em seu artigo 1242, a usucapião ordinária, e elencam os requisitos para sua configuração:

³⁸SILVA, Julian Gonçalves da. As modalidades de usucapião e seus requisitos processuais. Conteúdo Jurídico, Brasília-DF: 15 mar. 2012. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/monografia-tcc-tese,as-modalidades-de-usucapiao-e-seus-requisitos-processuais,36053.html>>. Acesso em: 03/06/2013.

³⁹BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de Janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>. Acesso em 04/06/2013.

⁴⁰SILVA, Julian Gonçalves da. As modalidades de usucapião e seus requisitos processuais. Conteúdo Jurídico, Brasília-DF: 15 mar. 2012. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/monografia-tcc-tese,as-modalidades-de-usucapiao-e-seus-requisitos-processuais,36053.html>>. Acesso em: 03/06/2013.

⁴¹*In verbis*: nestes termos. Significados. Disponível em: <<http://www.significados.com.br/in-verbis/>>. Acesso em: 03/06/2013.

⁴²Lato sensu: em sentido amplo. Significados. Disponível em: <<http://www.significados.com.br/lato-sensu/>>. Acesso em: 03/06/2013.

⁴³SILVA, Julian Gonçalves da. As modalidades de usucapião e seus requisitos processuais. Conteúdo Jurídico, Brasília-DF: 15 mar. 2012. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/monografia-tcc-tese,as-modalidades-de-usucapiao-e-seus-requisitos-processuais,36053.html>>. Acesso em: 03/06/2013.

Artigo 1242. Adquire também propriedade de um 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, cancelado posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.

Para que o usucapiente possa adquirir através da ação de usucapião a propriedade do imóvel, é necessário que estejam presentes todos os requisitos indispensáveis à sua caracterização, que são a posse *animus domini*⁴⁴, lapso temporal, justo título, boa-fé e objeto hábil, além das condições da ação: legitimidade de partes, interesse de agir e possibilidade jurídica do pedido. A falta de qualquer um deles obsta sua pretensão de aquisição do domínio do bem usucapiendo⁴⁵.

Assim, Farias e Rosenvald (2013, p. 422) ensinam sobre o justo título:

Justo título é o instrumento que conduz um possuidor a iludir-se, por acreditar que lhe outorga a condição de proprietário. Trata-se de um título que, em tese, apresenta-se como instrumento 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 um vício de natureza formal ou substancial.

O justo título pode ser uma escritura de compra e venda; formal de partilha, carta de arrematação, enfim, um instrumento adequado à aquisição do bem por modo derivado. Mas o justo título isoladamente não conduz à usucapião ordinária. Em todo o transcurso do prazo aquisitivo, necessariamente contará o possuidor com a boa-fé.

A boa-fé, segundo Farias e Rosenvald (2013, p. 428),

É o estado subjetivo de ignorância do possuidor quanto ao vício ou obstáculo que lhe impede a aquisição da coisa (art. 1.201 do CC). Para fins de usucapião, resulta na convicção de que o bem possuído lhe pertence. Ao adquirir a coisa, falsamente supôs ser o proprietário.

O possuidor com boa-fé incide em estado de erro, que gera nele a falsa percepção de ser o titular da propriedade. Como explanam Farias e Rosenvald (2013, p. 429), definitivamente, só poderá alegar boa-fé para fins de usucapião o possuidor de um justo título:

⁴⁴ *Animus domini*; ânimo ou intenção de ser dono. Wikipédia. Disponível em: <http://pt.wikipedia.org/wiki/Animus_domini>. Acesso em: 03/06/2013.

⁴⁵ SILVA, Julian Gonçalves da. As modalidades de usucapião e seus requisitos processuais. Conteúdo Jurídico, Brasília-DF; 15 mar, 2012. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/monografia-tcc-tese,as-modalidades-de-usucapiao-e-seus-requisitos-processuais,36053.html>>. Acesso em: 03/06/2013.

Esse é o elemento objetivo que presume a convicção de dono do possuidor, consoante o exposto no parágrafo único do art. 1.201 do Código Civil. Há a possibilidade de haver justo título sem boa-fé; basta pensarmos no possuidor que em determinado instante toma ciência dos vícios da posse. Porém, para fins de redução do prazo da usucapião uma coisa não pode prescindir da outra.

Por isso, com rara felicidade, Pereira (*apud* FARIAS e ROSENVALD, 2013, p. 429) conceitua a boa-fé como a “integração ética do justo título”, pois reside na convicção do possuidor de que o fenômeno jurídico gerou a transmissão da propriedade.

Em resumo, a usucapião ordinária depende de justo título e de boa-fé. Ela é caracterizada pela posse que, cumulativamente, ocorra: de maneira mansa e pacífica; ininterruptamente (continuamente); sem oposição do proprietário; e, por prazo igual ou superior a dez anos⁴⁶.

Este prazo será reduzido de dez para cinco anos quando, comprovadamente, o possuidor houver adquirido o imóvel onerosamente, com registro posteriormente cancelado, e o possuidor houver realizado, no imóvel, investimentos de interesse econômico e social; ou, o possuidor houver estabelecido, no imóvel, a sua moradia habitual⁴⁷.

O parágrafo único do art. 1.242 do Código Civil⁴⁸ trouxe a redução do prazo prescricional para cinco anos, no caso de existência de título que tenha perdurado válido durante o lustro legal, mas que venha a ser cancelado posteriormente. Nas palavras de Ribeiro (2007, p. 235), “a ideia do legislador foi beneficiar aquele que, de boa-fé, adquiriu o imóvel garantido por registro”.

Morar no local ou desenvolver riquezas, fazendo a propriedade produzir, afiguram-se de grande importância para a regularização dominical pela prescrição de prazo reduzido. A propriedade utilizada para render aluguéis ou cujo objeto arrendamento ou parceria também cumpre uma função econômica, de igual forma que a usada para plantio pelo próprio titular da propriedade, é passível de utilização para usucapião ordinária⁴⁹.

Continuando o seguimento do presente trabalho, a usucapião extraordinária é exposta no item a seguir.

⁴⁶Wikipédia, a enciclopédia livre. Disponível em: <<http://pt.wikipedia.org/wiki/Usucapi%C3%A3o>>. Acesso em 04/06/2013.

⁴⁷*Ibidem, idem.*

⁴⁸BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de Janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>. Acesso em 04/06/2013.

⁴⁹FERREIRA, Marcus Vinicius Mendes. Análise Sistemática da Ação de Usucapião no Ordenamento Jurídico Brasileiro. Texto enviado ao JurisWay em 13/12/2008. Disponível em: <http://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id_dh=1023>. Acesso em 25/06/2013.

2.4. Usucapião extraordinária

A usucapião extraordinária independe de justo título ou de boa-fé. É caracterizada pela posse que, cumulativamente, ocorra: posse com ânimo de dono; posse justa (não violenta, clandestina ou precária) e sem oposição — de maneira mansa e pacífica; ininterruptamente (continuamente); por prazo igual ou superior a quinze anos⁵⁰.

O prazo será reduzido de quinze para dez anos quando o possuidor houver comprovadamente estabelecido, no imóvel, a sua moradia habitual; ou, realizado, no imóvel, obras ou serviços de caráter produtivo⁵¹. Tal forma de usucapião é prevista no ordenamento jurídico brasileiro no artigo 1.238 do Código Civil:

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.

Farias e Rosendal (2013, p. 415) dizem que esta norma é pedagógica, pois promove a diretriz da socialidade:

Pedagógica, por demonstrar que posse não é sinônimo de ocupação efetiva da coisa, pois o poder de fato imediato sobre o bem pode ser exercitado por terceiros, tanto um nível de desdobramento da posse (pelo possuidor direto, v.g., locatário), como de detenção (v.g., pelo servidor da posse ou pelo permissionário). A norma prestigia a função social da posse, ao dignificar a efetiva moradia e produção no imóvel, elevando-a a um *status* diferenciado.

Esta forma de usucapião é conhecida como prescrição de longo prazo, ou quinquenária. São necessários que estejam presentes seus requisitos essenciais, quais seja posse com *animus domini*, lapso temporal e objeto hábil, para que se possa obter a propriedade do imóvel usucapiendo⁵². Ensinam Farias e Rosendal (2013, p. 414):

⁵⁰Wikipédia, a enciclopédia livre. Disponível em: <<http://pt.wikipedia.org/wiki/Usucapi%C3%A3o>>. Acesso em 04/06/2013.

⁵¹*Ibidem, idem.*

⁵²SILVA, Julian Gonçalves da. As modalidades de usucapião e seus requisitos processuais. Conteúdo Jurídico, Brasília-DF: 15 mar. 2012. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/monografia-tcc-tese,as-modalidades-de-usucapiao-e-seus-requisitos-processuais,36053.html>>. Acesso em: 03/06/2013.

O mais significativo requisito formal da usucapião extraordinária - como de qualquer outra modalidade de usucapião - *é o tempo*. O fator tempo é fato fundamental para a conversão da posse em propriedade. A questão temporal é um problema de política legislativa. A duração da usucapião irá variar para maior ou para menor, conforme a orientação preponderante for no sentido da tutela da propriedade ou da posse. Tudo dependerá do enfoque sistêmico, no concerto entre a proteção da segurança jurídica ou da pacificação social.

Nessa modalidade, é possível requerer ao juiz que declare a usucapião por sentença (sentença declaratória), o que posteriormente poderá servir de título para o registro da posse no Cartório de Registro de Imóveis⁵³. Se o prazo for complementado no curso da lide, Farias e Rosenvald (2013, p. 415), explicam:

O juiz deverá sentenciar no estado em que o processo se encontra, recepcionando o fato constitutivo do direito superveniente, prestigiando a efetividade processual, a teor do art. 462 do Código de Processo Civil. É de se compreender que a prestação jurisdicional deverá ser concedida de acordo com a situação dos fatos no momento da sentença, em homenagem aos princípios da instrumentalidade do processo e da economia processual.

Da mesma forma o Supremo Tribunal de Justiça em seu informativo n. 421 de 05/02/10, informa:

[...] 4. É plenamente possível o reconhecimento da usucapião quando o prazo exigido por lei se exauriu no curso do processo, por força do artigo 462 do CPC, que privilegia o estado atual em que se encontram as coisas, evitando-se provimento judicial de improcedência quando o direito pleiteado na inicial, delineado pela causa petendi narrada, é reforçado por fatos supervenientes (STJ. REsp. n. 1.088.082-RJ 2008/0197154-5, 4. T, Rel. Min. Luis Felipe Salomão)⁵⁴.

Em conclusão, a principal característica desta modalidade perfaz pela maior duração da posse e dispensada de justo título de boa-fé.

2.5. Usucapião especial urbana

A usucapião especial urbana não exige como elemento essencial o justo título e a boa-fé. No entanto, a norma constitucional, seguida pelo Código Civil de 2002, criou outros

⁵³Wikipédia, a enciclopédia livre. Disponível em: <<http://pt.wikipedia.org/wiki/Usucapi%C3%A3o>>. Acesso em 04/06/2013.

⁵⁴BRASIL. STJ. REsp. n. 1.088.082-RJ 2008/0197154-5, 4. T, Rel. Min. Luis Felipe Salomão. Disponível em: <<http://dj.stj.jus.br/20100315.pdf>>. Acesso em 25/06/2013.

elementos essenciais para esta modalidade de usucapião, fato que a distingue, sobremaneira, da usucapião extraordinária. São estes elementos: sua incidência se dá apenas em área urbana; a área usucapienda se restringe a no máximo duzentos e cinquenta metros quadrados; é exigido que o usucapiente utilize a área urbana para sua moradia ou de seus familiares; e não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural⁵⁵.

Não há exigência de justo título e presume-se a boa-fé, mas é exigido que o possuidor não fosse proprietário de outro imóvel urbano ou rural, e que a posse tenha ocorrido: de maneira mansa e pacífica; ininterruptamente (continuamente); sem oposição do proprietário; e, por prazo igual ou superior a cinco anos⁵⁶. Farias e Rosenvald (2013, p. 435) explicam sobre a função social da usucapião especial urbana e rural:

Nas modalidades urbana e rural, a usucapião especial é a uma das mais claras demonstrações do princípio da função social da posse na Constituição de 1988, pois homenageia aqueles que, com *animus domini*, residem e/ou trabalham no imóvel em regime familiar, reduzindo os períodos aquisitivos de usucapião para cinco anos. Tanto a usucapião urbana como a rural seriam espécies de miniusucapiões extraordinárias, já que ambas dispensam os requisitos do justo título e boa-fé, contentando-se com a posse com *animus domini*, mansa e pacífica.

Na mesma linha de pensamento, Cordeiro (2011, p. 205) ensina:

Trata-se de mais uma maneira de promover o direito fundamental à moradia, assegurando-se um patrimônio mínimo à entidade familiar, na linha de tutela ao princípio da dignidade da pessoa humana. De fato, a utilização racional da propriedade sobre áreas urbanas estéreis e ociosas, ou mesmo as ocupadas irregularmente, demonstra que o Estado não quer apenas garantir direitos, mas fornecer os meios para o seu exercício.

Corroborando com a mesma argumentação, Coelho (2012, p. 101) explana:

Como se destina o instituto a amparar interesses da população de baixa renda, tanto a norma constitucional como as ordinárias limitaram o reconhecimento do direito à usucapião especial de imóvel urbano a certo possuidor por uma só vez.

⁵⁵SILVA, Julian Gonçalves da. As modalidades de usucapião e seus requisitos processuais. Conteúdo Jurídico, Brasília-DF: 15 mar. 2012. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/monografia-tcc-tese,as-modalidades-de-usucapiao-e-seus-requisitos-processuais,36053.html>>. Acesso em: 03/06/2013.

⁵⁶Wikipédia, a enciclopédia livre. Disponível em: <<http://pt.wikipedia.org/wiki/Usucapi%C3%A3o>>. Acesso em 04/06/2013.

A usucapião especial urbana é subdividida em duas modalidades: individual e coletiva. A individual ocorre somente no caso de imóveis urbanos com área de até 250 metros quadrados. É necessário que o imóvel tenha sido ocupado com *animus* de moradia para si próprio ou para abrigo de sua família, e ainda, que o indivíduo tenha tratado o imóvel como se dono fosse⁵⁷.

Da mesma forma, da urbana coletiva, não há exigência de justo título e presume-se a boa-fé, mas é exigido que os possuidores não fossem proprietários de outros imóveis, urbanos ou rurais, e que a posse tenha ocorrido: de maneira mansa e pacífica; ininterruptamente (continuamente); sem oposição do proprietário; e, por prazo igual ou superior a cinco anos.

A urbana coletiva ocorre somente no caso de imóveis urbanos com área superior a 250 metros quadrados. É necessário que o imóvel tenha sido ocupado por uma população de indivíduos de baixa renda, como se donos fossem, sem que seja possível identificar as respectivas áreas de cada possuidor, tendo todos destinado o imóvel para moradia deles ou de suas famílias⁵⁸.

Farias e Rosenvald (2013, p. 446) explicam sobre a usucapião coletiva ser um forte instrumento de função social da posse:

A usucapião coletiva de imóveis particulares é forte instrumento de função social da posse, uma vez que permite uma alternativa de aquisição de propriedade em prol dos possuidores que não tenham acesso a ações individuais de usucapião - porque o imóvel está encravado em loteamento irregular ou porque a área possuída é inferior ao módulo urbano mínimo. Com a opção pela usucapião coletiva, o legislador retirou a injustiça da prevalência da forma sobre o fundo, permitindo-se não só a aquisição da propriedade pela comunidade de possuidores, como a urbanização da área e ampliação da prestação de serviços públicos sobre os imóveis.

A base legal da usucapião especial urbana consubstancia-se no artigo 183 da Constituição Federal, que traz:

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.

⁵⁷Wikipédia, a enciclopédia livre. Disponível em: <<http://pt.wikipedia.org/wiki/Usucapi%C3%A3o>>. Acesso em 04/06/2013.

⁵⁸*Ibidem, idem.*

§ 3º: Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Tal modalidade também tem por base os artigos 9º⁵⁹, 10⁶⁰, 11⁶¹, 12⁶², 13⁶³ e 14⁶⁴ das Diretrizes Gerais da Política Urbana, o denominado Estatuto das Cidades⁶⁵.

Em resumo, Loureiro (*apud* PELUSO, 2012, p. 1234):

Todavia, a usucapião coletiva detém a notável capacidade de favorecer os interesses individuais homogêneos da coletividade que anseia pelo direito de propriedade, com a vantagem de que a decisão coletiva impede que sejam mantidos os cortes efetuados por cada possuidor - a cada família será atribuída uma fração ideal do imóvel -, possibilitando a urbanização racional da área como um todo.

⁵⁹Art. 9º da Lei n. 10.257, de 10 de Julho de 2001: “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”.

⁶⁰Art. 10 da Lei n. 10.257, de 10 de Julho de 2001: “As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. § 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”.

⁶¹Art. 11 da Lei n. 10.257, de 10 de Julho de 2001: “Na pendência da ação de usucapião especial urbana, ficarão sobrestadas quaisquer outras ações, petições ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo”.

⁶²Art. 12 da Lei n. 10.257, de 10 de Julho de 2001: “São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana: I – o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente; II – os possuidores, em estado de comosse; III – como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados. § 1º. Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público. § 2º. O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis”.

⁶³Art. 13 da Lei n. 10.257, de 10 de Julho de 2001: “A usucapião especial de imóvel urbano poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro no cartório de registro de imóveis”.

⁶⁴Art. 14 da Lei n. 10.257, de 10 de Julho de 2001: “Na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário”.

⁶⁵BRASIL. Lei n. 10.257, de 10 de Julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal. Estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm>. Acesso em 04/06/2013.

Para Coelho (2012, p. 101): Essa espécie de usucapião dá origem a um *condomínio* entre os possuidores. A seguir, algumas considerações sobre a usucapião especial rural.

2.6. Usucapião especial rural

A usucapião rural foi criada pela Constituição Federal de 1934⁶⁶. Farias e Rosenvald (2013, p. 456) diz que “o modelo jurídico recebeu várias nomenclaturas: usucapião agrária, rustico e, ultimamente usucapião especial rural”. Coelho (2012, p. 101) ensina que essa espécie também é denominada como “usucapião *pro labore*⁶⁷”:

Essa espécie é também denominada “usucapião *pro labore*”, porque pressupõe que o possuidor tenha com o seu esforço pessoal e de seus familiares dado à terra rural alguma destinação econômica (explorando nela agricultura, pecuária, granja, fruticultura etc.).

Farias e Rosenvald (2013, p. 456) aduzem: “A usucapião rural compreende a posse de área de terra em zona rural, não superior a 50 hectares, com ocupação por cinco anos ininterruptos, sendo o imóvel produtivo pelo trabalho e local de moradia da família”.

De acordo com o artigo 191 da Constituição Federal⁶⁸ de 1988 e o artigo 1.239 do Código Civil⁶⁹ é necessário que o possuidor não seja proprietário de nenhum outro imóvel, urbano e rural:

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.

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.

⁶⁶ BRASIL. Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil de 16 de Julho de 1934. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao34.htm>. Acesso em 25/06/2013.

⁶⁷Pro labore: Pelo trabalho. Wikipédia. Disponível em: <<http://pt.wikipedia.org/wiki/Pr%C3%B3-labore>>. Acesso em 25/06/2013.

⁶⁸BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em 25/06/2013.

⁶⁹BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de Janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>. Acesso em 04/06/2013.

Farias e Rosenvald (2013, p. 457) ensinam sobre o objetivo desta usucapião:

A simples pessoalidade da posse pela moradia não conduz à aquisição da propriedade, se não acompanhada do exercício de uma atividade econômica, seja ela rural, industrial ou de mera subsistência da entidade familiar. O objetivo desta usucapião é a consecução de uma política agrícola, promovendo-se a ocupação de vastas áreas subaproveitadas, tornando a terra útil por produtiva.

Aqui a função social da posse é mais intensa do que na modalidade da usucapião urbana. A usucapião por abandono de lar é o cerne deste trabalho, mas a seguir serão iniciadas algumas considerações, para adentrar definitivamente no tema no próximo capítulo.

2.7. Usucapião por abandono de lar: primeiras noções

Em 16 de junho de 2011, entrou em vigor a Lei n. 12.424 que, em suma, inseriu o artigo 1240-A no Código Civil Brasileiro, *in verbis*:

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 No registro do título do direito previsto no caput, sendo o autor da ação judicialmente considerado hipossuficiente, sobre os emolumentos do registrador não incidirão e nem serão acrescidos a quaisquer títulos taxas, custas e contribuições para o Estado ou Distrito Federal, carteira de previdência, fundo de custeio de atos gratuitos, fundos especiais do Tribunal de Justiça, bem como de associação de classe, criados ou que venham a ser criados sob qualquer título ou denominação.

Tal nova modalidade será estudada no próximo capítulo, onde serão demonstrados seus conceitos, noções e as consequências diretas e indiretas no direito de família.

3. USUCAPIÃO FAMILIAR E AS CONSEQUÊNCIAS DIRETAS E IN-DIRETAS NO DIREITO DE FAMÍLIA

3.1. Usucapião por abandono de lar: Conceitos e noções gerais

A usucapião é uma modalidade de transferência da propriedade pelo uso, como já foi exposto. A partir dessa noção, Ribeiro (2007, p. 193) acrescenta que o “objeto primacial da usucapião, forma de adquirir o domínio, é a formação de título ao prescribente, com oponibilidade *erga omnes*⁷⁰”.

A propriedade na usucapião transfere-se ao possuidor. Na modalidade de usucapião por abandono de lar não é diferente. Esse tipo de usucapião foi incluído em 2011, pela Lei n. 12.424⁷¹, (Anexo 1) de 16 de Junho. Essa lei inseriu no Código Civil brasileiro o artigo 1240-A, bem como seu parágrafo primeiro, *in verbis*:

Art. 1240-A. Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250 m² cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para 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*⁷² não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

O Código Civil inovou ao incluir tal artigo no Código Civil brasileiro. A usucapião por abandono de lar tem causado grandes discussões no meio jurídico. Em primeiro lugar, é necessário entender o real significado do que seria de fato o abandono do lar.

Segundo o Dicionário Priberam da Língua Portuguesa, abandono é conceituado como: derivação regressiva de abandonar, s. m.1. Ato ou efeito de abandonar. 2. Desprezo em que

⁷⁰Erga omnes: Contra todos. CUNHA, Sérgio Sérulo da. Dicionário compacto do direito \ Sérgio Sérulo da Cunha - 2. ed. rev. e ampl. Pág. 55 - São Paulo : Saraiva, 2003.

⁷¹BRASIL. Lei n. 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>. Acesso em 14/07/2013.

⁷²Caput: cabeça. CUNHA, Sérgio Sérulo da. Dicionário compacto do direito \ Sérgio Sérulo da Cunha - 2. ed. rev. e ampl. Pág. 30 - São Paulo : Saraiva, 2003.

fazem as pessoas ou as coisas. 3. Renúncia, cessão, desistência. 4. [Galicismo] Negligência agradável no discurso, no estilo, nas maneiras, no trajar, etc⁷³.

Assim, para que um lar seja abandonado, o cônjuge ou o companheiro que deixou o lar deve se furtar e ignorar a existência do outro e de sua prole, caso haja, deixando-os a míngua caracterizando assim um verdadeiro abandono material e moral⁷⁴.

Da mesma forma que as demais modalidades de usucapião necessitam de alegação, nesse tipo, o caminho é o mesmo. Cristina, Franceschet e Pavione (2012, p. 577) explanam sobre a referida Lei:

A Lei 12.424/11 criou subforma da usucapião urbano, em que um cônjuge pode requerer em face do outro a propriedade integral do imóvel que tenha em condomínio com ele, desde que o requerido tenha abandonado o lar e o requerente tenha feito do imóvel residência para si ou para sua família, reduzindo o prazo para apenas 2 anos. Este artigo, utilizado para evitar pendências no Programa Minha Casa, Minha Vida, ainda terá sua constitucionalidade discutida em doutrina e, talvez, no Pretório Excelso. Por hora, deve-se atentar pela redução no prazo da usucapião (para 2 anos) e que é a ÚNICA situação em que ocorre prescrição entre cônjuges na constância da sociedade conjugal (visto que a separação de fato não finda com esta sociedade).

No entanto, para que haja a ocorrência da usucapião por abandono de lar ou como parte da doutrina chama usucapião pró-família, a prescrição aquisitiva deve ser alegada, como já supramencionado anteriormente, como também, deve preencher todos os requisitos que a lei evidenciar.

Nesse entendimento, o Supremo Tribunal Federal editou a Súmula 263, na qual adverte: “O possuidor deve ser citado, pessoalmente, para a ação de usucapião”. O possuidor, nas palavras de Ribeiro (2007, p. 253), seria “a pessoa natural ou jurídica a quem aproveita a prescrição”.

Assim, preenchendo todos os requisitos, tal modalidade deve ser alegada, e todos os interessados devem ser devidamente citados pessoalmente para intervir no caso. É necessário evidenciar que o Enunciado aprovado na V Jornada de Direito Civil promovida pelo Conselho de Justiça Federal em Novembro de 2011 elenca: “A fluência do prazo de 2 anos, previsto pelo artigo 1240-A, só tem início a partir da vigência da Lei n. 12.424” (FARIAS e ROSENVALD, 2013, p. 467).

⁷³PRIBERAM. Dicionário Priberam da Língua Portuguesa. Disponível em: <<http://www.priberam.pt/dlpo/default.aspx?pal=abandono>>. Acesso em 15/07/2013.

⁷⁴ALMEIDA, Anderson Maia. Lar conjugal: o abandono e o direito a usucapião especial. In: *Âmbito Jurídico*, Rio Grande, XV, n. 107, dez 2012. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=12592>. Acesso em 15/07/2013.

Dessa forma, a decisão da Juíza Maria Carolina de Mattos do Tribunal de Justiça de São Paulo (Anexo 02), expõe de maneira singular o presente raciocínio:

Tendo em vista a segurança jurídica, que deve prevalecer na hipótese, o prazo de dois anos para aquisição da propriedade por usucapião previsto no artigo 1.240-A somente pode ser contado a partir da entrada em vigor do diploma legal que o incluiu, ou seja, a partir de 16.06.2011. Isto porque, embora a sentença proferida em ação de usucapião seja declaratória de situação de fato já existente, o direito do ex-cônjuge ou ex-companheiro que se retirou do lar antes da vigência do novo dispositivo não pode ser vulnerado, sob pena de se comprometer a segurança jurídica e surpreender aquele a quem se impute o abandono do lar⁷⁵.

Nesse sentido, ensina Loureiro (*apud* PELUSO, 2012, p. 1234):

Criou o legislador uma nova e controversa modalidade de usucapião, denominada familiar, entre ex-cônjuges e ex-companheiros, com o reduzidíssimo prazo de dois anos. Cuida-se de instituto novo. O prazo aquisitivo bienal somente pode ser contado a partir da vigência da lei (16.06.2011), sob pena de incidir em caráter retroativo e colher de surpresa o ex-cônjuge ou ex-companheiro que irá perder a sua parte ideal sobre o imóvel comum. Aplica-se o entendimento pacificado do STF, ao examinar situação jurídica semelhante (novo usucapião especial urbano, com redução de prazo, na CF de 1988), no sentido de que, por se tratar de instituto novo, não se computa o prazo anterior à lei (RTJ 165/348, 165/371, 166/237 e 175/352, entre outros).”

Porquanto, considerando o supramencionado artigo 1240-A, algumas menções devem ser elucidadas, como são enumeradas no tópico a seguir.

3.2. Considerações ao artigo 1240-A do Código Civil

Para que a configuração da usucapião pró-família seja arguida, são necessários alguns requisitos. Tais requisitos são trazidos por Farias e Rosenvald (2013, p. 465). São eles: “a) a existência de único imóvel urbano comum, b) o abandono do lar por parte de um dos cônjuges ou companheiros; c) o transcurso do prazo de 2 anos”.

⁷⁵BRASIL. Apelação Cível n. 0052438-14.2011.8.26.0100. São Paulo; Apelante: Leandro Rogério de Oliveira Gatto; Apelado: O Juízo; Juiz Prolator: Maria Carolina de Mattos; Tribunal de Justiça de São Paulo (Voto n. 13.122), p. 4-5. Disponível em: <<http://www.jusbrasil.com.br/diarios/51324665/djsp-judicial-1a-instancia-interior-parte-i-27-02-2013-pg-1097>>. Acesso em 09/09/2013.

Do artigo 1.240-A do Código Civil e da redação dada pela Lei n. 12.424/2011, importa destacar o que se trata de fato de requisitos da usucapião pró-família ou usucapião por abandono de lar: a) possuir como sua, para sua moradia ou de sua família, área urbana de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), pelo prazo ininterrupto e sem oposição de dois anos; b) não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural; c) Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor por mais de uma vez⁷⁶.

O primeiro requisito, qual seja, a existência de único imóvel urbano comum. Para tanto Farias e Rosenvald (2013, p. 465) explicam este requisito:

a) Existência de único imóvel urbano comum – os cônjuges ou companheiros não comproprietários⁷⁷ (art. 1314, CC) e compossuidores⁷⁸ (art. 1199, CC) de um bem de raiz e aquele que exerce a pretensão não ostenta a titularidade de qualquer outro em território nacional, sendo despiciendo aferir circunstância no patrimônio do ex-convivente. O fracionamento da propriedade pode tanto derivar do casamento pela comunhão universal de bens, como pela aquisição onerosa por um dos cônjuges após o matrimônio pelo regime da comunhão parcial, ou mesmo pela evidência do esforço comum no regime da separação obrigatória. Quanto à união estável, imprescindível o requisito da coabitação, que pressupõe a vida comum. A luz do artigo 1725 do Código Civil, salvo contrato escrito, “aplica-se às relações patrimoniais, no que couber, o regime da comunhão parcial de bens”. (grifos dos autores).

No que diz ao primeiro requisito, o legislador limita a possibilidade do conceito de enriquecimento sem causa e a limitação da aquisição de propriedades de alto valor imobiliário, mas o mesmo esquece que em um país de dimensões continentais e de extravagante desigualdade social, em cidades pequenas o valor imobiliário de um imóvel de 250 m² é muito menor do que outro imóvel de iguais dimensões em cidades grandes, por exemplo, onde um imóvel com essas dimensões pode facilmente atingir valores acima de um milhão em moeda corrente nacional e em cidades interioranas e até mesmo em outras capitais o valor é bem menor⁷⁹.

⁷⁶ALMEIDA, Anderson Maia. Lar conjugal: o abandono e o direito a usucapião especial. *In*: Âmbito Jurídico, Rio Grande, XV, n. 107, dez 2012. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=12592>. Acesso em 15/07/2013.

⁷⁷Comproprietários (art. 1314, CC): “Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la. Parágrafo único. Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros”. BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de Janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>. Acesso em 04/06/2013.

⁷⁸Compossuidores (art. 1199, CC): “Se duas ou mais pessoas possuírem coisa indivisa, poderá cada uma exercer sobre ela atos possessórios, contanto que não excluam os dos outros compossuidores”. BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de Janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>. Acesso em 04/06/2013.

⁷⁹ALMEIDA, Anderson Maia. Lar conjugal: o abandono e o direito a usucapião especial. *In*: Âmbito Jurídico, Rio Grande, XV, n. 107, dez 2012. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=12592>. Acesso em 15/07/2013.

Esse tipo de usucapião tem como finalidade precípua, a efetivação do princípio da função social da propriedade, expresso no artigo 5º, inciso XXIII, da Constituição da República Federal brasileira⁸⁰, *in verbis*: “a propriedade atenderá a sua função social”.

Quanto ao segundo requisito, Farias e Rosenvald (2013, p. 465) asseveram:

O abandono do lar por parte de um dos conviventes - certamente este é o requisito mais polêmico da usucapião pró-família. Afinal, a EC n. 66/10 revogou todas as disposições contidas em normas infraconstitucionais alusivas à separação e às causas de separação. Ao inserir dentre os requisitos da usucapião o abandono voluntário e injustificado do lar por parte de um dos cônjuges ou companheiros, a Lei n. 12.424/11, resgata a discussão da infração aos deveres do casamento ou da união estável.

No terceiro requisito, o legislador deixa claro que o companheiro/cônjuge ou companheira que pretende arguir tal dispositivo não pode ter outras propriedades, seja urbana ou rural, limitando dessa forma a possibilidade de enriquecimento sem causa e objetivando a aquisição do imóvel com finalidade clara de moradia e estabilidade da família⁸¹.

Por derradeiro, como últimos requisitos, tem-se o transcurso do prazo de 2 anos, e que este direito não pode ser exercido mais de uma vez, explicados por Cunha⁸² (2012, p. 26):

Por derradeiro, a norma impõe a vedação para aquele que já seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural, e a de usucapir o bem imóvel por mais de uma vez. Desta forma, aquele que já tenha usucapido um imóvel, e ainda, este tenha sido conjuntamente com o cônjuge, não poderá ajuizar nova ação de usucapião. Da mesma maneira, aquele que se beneficiar desta modalidade de usucapião está fadado ao esgotamento dessa via de ação.

Portanto, deverá o imóvel ter no máximo 250 m²; não poderá o beneficiário ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural; e finalmente, a medida somente pode ser utilizada em favor do adquirente em uma única oportunidade⁸³.

⁸⁰*Ibidem, idem.*

⁸¹ALMEIDA, Anderson Maia. Lar conjugal: o abandono e o direito a usucapião especial. *In: Âmbito Jurídico*, Rio Grande, XV, n. 107, dez 2012. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=12592>. Acesso em 15/07/2013.

⁸²CUNHA, Priscila Fontes Ibiapina. Usucapião pró-família: O novo instituto sob o prisma do direito de família. *Conteúdo Jurídico*, Brasília-DF: 26 de fev. 2013. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/monografia-tcc-tese,usucapiao-pro-familia-o-novo-instituto-sob-o-prisma-do-direito-de-familia,42200.html>>. Acesso em: 03/02/2013.

⁸³DONATO, Cláudio Soares. O novo usucapião pelo abandono do lar. Belo Horizonte: Soares Donato Advogados Associados. 2010. Disponível em: <<http://www.soaresdonato.adv.br/artigos-juridicos/o-novo-usucapiao-pelo-abandono-do-lar>>. Acesso em 15/07/2013.

Quanto à contagem do prazo para a propositura da ação de usucapião, algumas considerações devem ser levantadas, para melhor entendimento do tema proposto. Considerações que serão trazidas no tópico a seguir.

3.3. A contagem do prazo para a propositura da ação de usucapião

O artigo 1.240-A do Código Civil traz como legitimado para propor ação de usucapião por abandono de lar, “aquele que exercer, **por 02 (dois) anos ininterruptamente** [...] adquirir-lhe-á o domínio integral” (grifo nosso). O “ininterruptamente” quer dizer que deve haver ausência de interrupção, que esse prazo de dois anos deve ser contínuo, sem qualquer tipo de intervalo.

Porquanto, o prazo de dois anos para propositura da referida ação é primordial. O supramencionado prazo é contado a partir do abandono do cônjuge ou companheiro. Segundo Amorim (*apud* SILVA, 2012, s/p.), “o início da contagem sempre se dá após o abandono do lar por um dos consortes, precedida ou coincidente com o fim do relacionamento afetivo”⁸⁴. E nos dizeres de Silva (2012, s/p.), “faz-se entender que é possível contar o prazo logo após o “abandono”, e usucapir o imóvel, mesmo sem o divórcio ter sido concluído. Dessa forma, resta conseqüentemente a dúvida quanto à maneira correta para aplicação do prazo”⁸⁵.

Analisando o *caput* do artigo 1.240-A do Código Civil, o legislador é bem claro: “ex-companheiro ou ex-cônjuge que de forma **injustificada** deixa o lar conjugal [...]” (grifo nosso). Não pode o cônjuge ser condenado a perder um bem a que teria direito, pois estaria viajando a trabalho, por exemplo, mesmo que por mais de dois anos, ou até mesmo para estudo. Assim, Almeida (2007, s/p.) elucida tal entendimento:

Visto o que autorizaria a aplicação da nova usucapienda, podemos listar alguns dos motivos que não autorizam a aplicação da norma: O companheiro que viaja para assuntos de negócios ou estudos, mesmo que por tempo superior aos 02 (dois) anos que por si autorizariam a possibilidade do companheiro que exerce a mesma posse por esse período de forma ininterrupta. O companheiro que mesmo saindo do lar, ainda ajuda na assistência material e moral do lar conjugal, caso esse observados quando a saída do lar é um preparo para a ação de divórcio. Infelizmente, alguns operadores do direito, tentando fazer prevalecer os interesses do seu cliente, aquele que continua no lar, tenta induzir o Magistrado ao erro, quando leva aos fatos do pedido da usucapi-

⁸⁴SILVA, Cláudia Regina Fernandes da. A usucapião familiar e suas conseqüências no direito de família. Texto enviado ao JurisWay em 19/11/2012. Disponível em: <http://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id_dh=9426>. Acesso em 15/07/2013.

⁸⁵*Ibidem, idem.*

ção especial o tempo de afastamento do lar, suprimindo por muitas vezes os fatos de assistência material e moral do cônjuge que se afastou do lar⁸⁶.

Por fim, no que concerne a evitar o cômputo do prazo, o Tartuce (*apud* SILVA, 2012, n/p.) esclarece: “se o cônjuge que “abandonou” o lar notificar anualmente o ex-consorte, com o intuito de demonstrar que tem interesse na propriedade, não será realizada a contagem do prazo”.

Tal tema ainda traz inúmeras discussões, como por exemplo, situações que ensejam a saída de um dos cônjuges do imóvel em comum contra sua vontade sejam por uma das partes não suportar mais o convívio com o outro cônjuge e sai para evitar devaneios ou futuras agressões físicas, ou a mulher abandona o imóvel por sofrer agressões físicas e não ter mais nenhuma condição de aguentar mais tal convívio marital. Esses são apenas alguns exemplos de situações que os nobres Magistrados brasileiros ainda vão ter que se atentar e, interpretar a inovação da lei quanto à usucapião por abandono de lar de maneira equívoca e justa.

Doravante, Farias e Rosenvald (2013, p. 468) demonstram como evitar a sanção punitiva da perda da compropriedade:

Para evitar a sanção punitiva da perda da compropriedade, o cônjuge ou convivente que pretenda sair do lar deverá, com espeque nos artigos 1562 do Código Civil e 888, VI, do Código de Processo Civil pleitear a tutela de urgência de separação de corpos - ou afastamento temporário da morada do casal -, em caráter preparatório ou incidental a ação de divórcio. O objeto será o de afastar a alegação de sua inércia no biênio legal, regularizando a cessação da convivência sem a pecha do ilícito do “*abandono do lar*”, afinal o juiz deferirá a pretensão apenas com base no esfacelamento da afetividade. Alternativamente, outra opção do cônjuge ou companheiro será permanecer no imóvel único do casal, mesmo que o afeto já tenha sucumbido, simplesmente pelo receio de ser alijado de seu mínimo existencial.

No ordenamento jurídico brasileiro foi extinta a figura da culpa. Assim, não há mais a punição pelo fim do relacionamento àquele que eventualmente que lhe deu causa. No entanto, algumas discussões no que tange ao abandono de lar como punição pelo fim do relacionamento têm sido suscitadas, que serão expostas a seguir.

⁸⁶ ALMEIDA, Anderson Maia. Lar conjugal: o abandono e o direito a usucapião especial. *In*: Âmbito Jurídico, Rio Grande, XV, n. 107, dez 2012. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=12592>. Acesso em 15/07/2013.

3.4. O abandono de lar e a culpa: Punição pelo fim do relacionamento?

A culpa da separação não é mais perquirida em juízo. O divórcio pode ser decretado sem qualquer outro questionamento além da vontade de ao menos uma das partes. O procedimento judicial de divórcio adquiriu um caráter meramente administrativo, no qual o outro cônjuge, quando é citado, na verdade está sendo notificado de que será decretado seu divórcio. As razões do fim do casamento, graves ou não, em nada alteram a decisão de não se conviver mais sob o mesmo teto ou podem ter força para interferir nos demais direitos e deveres correlatos ao casamento ou união⁸⁷.

Uma das razões que ensejavam a configuração da culpa no Direito de Família era o abandono. A culpa foi retirada e não mais evidenciada pelo mundo jurídico brasileiro. Como bem explana Cahali (2005, p. 61), “não se perquire a culpa de qualquer dos cônjuges”. Essa razão, embora não deva ser confundida, foi resgatada pelo legislador na usucapião por abandono de lar.

Para a configuração do abandono de lar, deve-se haver, a partir do abandono do lar por um dos ex-companheiros/cônjuges, a despreocupação com o dever de cuidar e assistir tanto o outro cônjuge que permaneceu no imóvel em comum, bem como a eventual prole. Tudo isso pode ser demonstrado, por exemplo, como a falta de ajuda ou pagamento com alimentos, ou mesmo falta de colaboração com pagamento dos encargos do imóvel. Segundo o que assevera Dias (*apud* MARTINS, 2012, p. 24),

De forma para lá de desarrazoada, a lei ressuscita a identificação da causa do fim do relacionamento, que em boa hora foi sepultada pela Emenda Constitucional 66/2010 que, ao acabar com a separação fez desaparecer prazos e atribuição de culpas⁸⁸.

O legislador de forma equivocada ressuscitou uma discussão que não mais tem cabimento no século XXI. Culpar um dos cônjuges pela tentativa de manter sua autonomia pessoal e de sua vida. E a consequência será a perda da sua parte da propriedade de um imóvel que possivelmente fez sacrifícios para adquirir apostando na sua felicidade ao lado do cônjuge ou

⁸⁷ MARTINS, Fernanda da Silva. A usucapião especial urbana por abandono do lar conjugal: A volta da culpa?. Rio Grande do Sul: Artigo extraído do Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à Faculdade de Direito da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul, em 25 de Junho de 2012. Disponível em: <http://www3.pucrs.br/pucrs/files/uni/poa/direito/graduacao/tcc/tcc2/trabalhos2012_1/fernanda_martins.pdf>. Acesso em 15/07/2013.

⁸⁸ *Ibidem, idem.*

companheiro. Porém, cabe aos juízes conferir uma interpretação em consonância com o tempo em que vivemos⁸⁹. Em outras palavras, Farias e Rosenvald (2013, p. 466):

Vale dizer, em detrimento da liberdade e da constatação do fim da afetividade, avalia-se a culpa e a causa da separação, temáticas que haviam sido abolidas pela referida EC, cuja eficácia é imediata e direta, não reclamando a edição de qualquer norma infraconstitucional. Se as normas anteriores a EC n. 66/10 não mais são recepcionadas pelo ordenamento, certamente as posteriores - como a que ora se discute - podem ser reputadas como ineficazes perante a ordem constitucional.

Continuando o estudo do tema, o quarto e último capítulo, apresenta algumas falhas da referida norma (usucapião familiar) diante da tutela jurídica, e a suscitação de sua inconstitucionalidade no ordenamento jurídico brasileiro.

⁸⁹VILARDO, Maria Aglaé Tedesco. Usucapião especial e abandono de lar - usucapião entre ex-casal. Disponível em: <http://www.rkladvocacia.com/arquivos/artigos/art_srt_arquivo20130419164317.pdf>. Acesso em 15/07/2013.

4. AS FALHAS DA NORMA USUCAPIÔNICA FAMILIAR DIANTE DA TUTELA JURÍDICA CONSTITUCIONAL

Nem sempre boas intenções geram grandes ou boas leis. Analisando essa frase, não se pode dizer outra coisa a respeito da recente Lei n. 12.424/2011 que, a despeito de regular o Programa Minha Casa Minha Vida com nítido caráter protetivo, provocou enorme retrocesso⁹⁰.

Não se fala em aproximar-se daquilo que não se pode conviver harmonicamente. Quem lida com as questões emergentes do fim dos vínculos afetivos sabe que, havendo disputa sobre o imóvel residencial, a solução é afastar-se, lá permanecendo o outro, geralmente aquele que fica com os filhos em sua companhia. Essa é a saída mais plausível. Isso porque, muitas vezes, vender o bem e repartir o dinheiro nem sempre permite a aquisição de dois imóveis (fato que seria o justo). Ao menos, assim, os filhos não ficam desprotegidos, sem teto e a cessão da posse adquire natureza alimentar, configurando alimentos *in natura*⁹¹.

Mas, esta prática não deve mais ser estimulada, pois pode ensejar a perda da propriedade no curto período de dois anos, não a favor da prole que o genitor quis beneficiar, mas, do ex-cônjuge ou do companheiro. De forma desarrazoada, a lei ressuscita a identificação da causa do fim do relacionamento, que em boa hora foi sepultada pela Emenda Constitucional n. 66/2010⁹² que, ao acabar com a separação, fez desaparecer prazos e atribuição de culpas⁹³.

A medida foi das mais salutares, pois evita que mágoas e ressentimentos – que sempre sobram quando o amor acaba –, sejam trazidas para o Judiciário. Afinal, a ninguém interessa os motivos que ensejaram a ruptura do vínculo que deveria ter nascido para ser eterno e feneceu.

A partir dessas considerações, é evidente o ferimento a diversos princípios constitucionais, dentre eles, a igualdade, segurança jurídica e dignidade da pessoa humana, tópicos estudados a seguir.

⁹⁰Dias, Maria Berenice. Usucapião e abandono do lar: a volta da culpa?. Disponível em: <http://www.mariaberenice.com.br/uploads/usucapi%E3o_e_abandono_do_lar.pdf>. Acesso em: 04/06/2013

⁹¹ In natura: na natureza, da mesma natureza. CUNHA, Sérgio Sérulo da. Dicionário compacto do direito \ Sérgio Sérulo da Cunha - 2. ed. rev. e ampl. Pág. 45 - São Paulo : Saraiva, 2003.

⁹²BRASIL. Emenda Constitucional n. 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. Disponível em: <http://wwdiaw.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/Emendas/Emc/emc66.htm>. Acesso em 04/06/2013.

⁹³Dias, Maria Berenice. Usucapião e abandono do lar: a volta da culpa?. Disponível em: <http://www.mariaberenice.com.br/uploads/usucapi%E3o_e_abandono_do_lar.pdf>. Acesso em: 04/06/2013

4.1. Igualdade, segurança jurídica e dignidade da pessoa humana: princípios constitucionais ofendidos.

Para entender o presente tópico, precisam-se conceituar os significados dos princípios supramencionados. O princípio da igualdade é previsto no artigo 5º, *caput*, da Constituição Federal brasileira, *in verbis*: “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 [...]”.

De acordo com Locke (*apud* ACQUAVIVA, 1990, p. 47), “todos os homens possuem, por natureza, os direitos inerentes à liberdade, à igualdade e à propriedade, competindo ao Estado tão-somente tutelar tais prerrogativas naturais”.

O direito à igualdade é previsto pela Constituição Federal, promulgada em 1988. A partir de então, não há mais diferenciação entre homens e mulheres; filhos advindos do casamento ou não; bem como discriminação por cor, raça ou credo religioso ou convicções políticas.

No que concerne à usucapião por abandono de lar, tem-se o prazo de dois anos: prazo para usucapir. Pena (2013, s/p.) traz o ferimento ao princípio da igualdade, no que tange esse assunto:

Aqui [...] se mostra a lesão ao princípio da igualdade, pois atrelado a um prazo muito exíguo para usucapir, o artigo 1.240-A favorece a usucapião entre ex-cônjuges, ex-companheiros, dando a esta modalidade um prazo muito menor que na usucapião entre terceiros, esquecendo-se o legislador que quando do término de um relacionamento os ânimos estão fortemente abalados e nem sempre se pensará em tomar as providências cabíveis, no sentido de impedir que lhe seja usucapida a sua meação do imóvel que deixou.

Por conseguinte, outro ponto importante é que o artigo 1240-A do Código Civil, inserido pela Lei 12.424/2011, trata apenas da possibilidade de usucapião familiar em propriedades urbanas, sendo omissos quanto às propriedades rurais.

O artigo 5º da Constituição Federal, já exposto anteriormente, explicita que “todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País [...] à igualdade [...]”.

Tendo em vista que, muitas famílias ainda moram em zona rural, o que fazer quando um cônjuge abandona o lar? Seria possível o ajuizamento de ação de usucapião familiar, sendo o imóvel localizado em zona rural?

São perguntas que, segundo o artigo 1240-A supramencionado, têm-se resposta negativa. O legislador foi omissivo, e ao mesmo tempo, fez diferenças entre os moradores de zona urbana com os de zona rural, trazendo a possibilidade de usucapir, nesse caso, apenas aos residentes em área urbana.

Tal falha do legislador, ainda confronta expressamente o artigo 5º da CF/88, já manifestadamente estudado, indo de encontro ao princípio da igualdade, princípio fundamental protegido. Se todos são iguais perante a lei, não deve haver diferenças entre um e outro, os moradores da zona rural gozam dos mesmos direitos que os cidadãos residentes em área urbana.

Já quanto ao princípio da segurança jurídica, pode-se dizer que segurança significa proteção. Conforme Silva (1980, p. 1415), a segurança “é derivado de segurar, exprime gramaticalmente, a ação e feito de tornar seguro, ou de assegurar e garantir alguma coisa [...]”. Nas palavras de Silva (2000, p. 171), a segurança jurídica é um “meio de assegurar o exercício de algum direito individual em face do poder público”.

De acordo com Canotilho (2000, p. 256),

O homem necessita de segurança para conduzir, planificar e conformar autónoma e responsabilmente a sua vida. Por isso, desde cedo se consideram os princípios da segurança jurídica e da proteção à confiança como elementos constitutivos do Estado de Direito. Esses dois princípios - segurança jurídica e proteção da confiança - andam estreitamente associados, a ponto de alguns autores considerarem o princípio da confiança como subprincípio ou como uma dimensão específica da segurança jurídica. Em geral, considera-se que a segurança jurídica está conexcionada com elementos objetivos da ordem jurídica-garantia de estabilidade jurídica, segurança de orientação e realização do direito - enquanto a proteção da confiança se prende mais com os componentes subjetivos da segurança, designadamente a calculabilidade e previsibilidade dos indivíduos em relação aos efeitos dos atos.

Segundo Mazza (2012) o princípio da segurança jurídica garante a estabilidade social e previsibilidade das alterações estatais, propiciando segurança e estabilidade para o convívio social.

Acerca das considerações desses autores, como será exposta, no item a seguir, a usucapião familiar trouxe consigo, a “volta da culpa” ao ordenamento jurídico. Dependendo de interpretações, o retorno da culpa trouxe um retrocesso e uma insegurança jurídica: retira-se um regramento e pouco tempo depois, o insere novamente.

Em conformidade com Vilardo (2012, p. 50),

O abandono do lar não pode ser interpretado conforme a lei que o criou no século passado. Deve ser interpretado no sentido de deixar a família ao desamparo podendo ser utilizado para conferir maior segurança àquele que ficou responsável pela prole e, por consequência, conferindo-lhe mobilidade para o caso de necessitar vender o imóvel comum, mesmo não havendo filho.

O legislador utilizou-se do termo “abandono de lar” para elucidar sobre a culpa pelo rompimento do laço conjugal. Trouxe um retrocesso jurídico, sendo que a culpa pelo fim do matrimônio já tinha sido extirpada no rol de normas jurídicas brasileiras. Evidencia-se então, novamente, uma punição ao cônjuge que não quer mais dar continuidade ao laço conjugal, trazendo insegurança jurídica.

Assim, a segurança jurídica nada mais é do que uma garantia e proteção da estabilidade da situação dos cidadãos. Em todas as relações, é necessária ao homem, uma segurança para que possa sustentar suas decisões e negócios contraídos, ferindo expressamente tal princípio.

Muitos juristas, como bem salienta Alexandre (2012, p. 10) trazem que, de certa forma, com a volta da culpa (abandono do lar), é fartamente afrontado o princípio da dignidade da pessoa humana: “Também ressalta que atenta contra a dignidade da pessoa humana, pois é impossível saber quem é culpado pelo desamor”.

Tanto os princípios da igualdade, quanto da segurança jurídica, bem como da dignidade humana são fartamente afrontados pela Lei n. 12.424/2011. Para melhor demonstração, e elucidação da volta do elemento culpa ao Direito Familiar brasileiro, o item a seguir aprofundará o assunto.

4.2. O fim da culpa no Divórcio e o efeito repristinatório da nova norma usucapiônica familiar

O primeiro ponto que deve ser abordado é que não existe o instituto da repristinação no ordenamento jurídico brasileiro. No entanto, o efeito repristinatório pode acontecer. Clève (*apud* FERREIRA, 2009, p. 40) traz as principais diferenças entre o efeito repristinatório e a repristinação, sendo que o aquele é.

O fenômeno da reentrada em vigor da norma aparentemente revogada. Já a repristinação, instituto distinto, substanciaria a reentrada em vigor da norma

efetivamente revogada em função da revogação (mas não anulação) da norma revogadora.

Segundo Novelino (*apud* MASSON, 2013, p. 182) o que justifica a resistência à resprestinação tácita “são os princípios da segurança jurídica e estabilidade das relações sociais”, afinal, “o permanente refluxo de normas geraria dificuldades insuperáveis ao aplicador do direito”.

Assim, o efeito repristinatório pode ocorrer em duas situações, explanados por Evangelista (2011, s/p.). São elas: “Quando uma lei nova expressamente determina que lei antiga, ou parte dela, volte a vigor; ou, quando uma lei é declarada inconstitucional, pode o STF determinar que a lei atingida pela recém-inconstitucional lei volte ou não a vigor”⁹⁴.

O efeito repristinatório, nada mais é do que, segundo Mendes (1998, p. 256), uma “decorrência do princípio da nulidade do ato inconstitucional”. Conforme Ferreira (2009, p. 38-39), o efeito repristinatório “significa que a norma declarada inconstitucional não foi apta para revogar validamente a lei anterior que tratava da mesma matéria, uma vez que nasceu nula. Ocorre uma pseudorevogação”.

Nas palavras de Medeiros (1999, p. 652), a lei ou norma “pretensamente revogada pela norma inconstitucional se mantém em vigor”. Esse fenômeno jurídico não se harmoniza com o princípio da segurança jurídica, sendo manifestadamente afrontado.

A lei da usucapião especial por abandono de lar trouxe à tona, como já mencionado, a volta do elemento culpa, já anteriormente revogado pela Emenda Constitucional n. 66/2010⁹⁵.

Anteriormente, era necessário entender que a ocasional apuração da culpa só serviria para um processo de divórcio com pedido de alimentos pelo dito cônjuge culpado e sua responsabilidade só servirá para dimensionar o valor final dos alimentos e não para afastar o direito alimentar, numa outra prova de que a culpa não impede o decreto do divórcio⁹⁶.

Já a apuração de dano moral ou material segue independente da discussão da culpa no processo de divórcio e deve ser objeto de uma ação própria na esfera civil. Aliás, a responsabilidade civil está regulada na Parte Geral do Código Civil, pois não existe uma responsabili-

⁹⁴EVANGELISTA, Marco. Repristinção x “Efeito repristinatório”. Postado em 25 de novembro de 2011. Disponível em: <<http://marcoevangelista.blog.br/?p=1357>>. Acesso em 30/09/2013.

⁹⁵BRASIL. Emenda Constitucional n. 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. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/Emendas/Emc/emc66.htm>. Acesso em 03/10/2013.

⁹⁶MADALENO, Rolf. Pequena trajetória histórica do divórcio no Brasil. Estado de Direito, 05 de janeiro de 2011. Disponível em: <<http://www.estadodedireito.com.br/2011/01/05/pequena-trajetoria-historica-do-divorcio-no-brasil/>>. Acesso em 06/06/2013.

dade civil específica do direito de família, como também não existe um direito penal de família, tanto que a violência doméstica da Lei Maria da Penha é tratada exclusivamente na esfera penal⁹⁷.

Com a entrada em vigor da EC⁹⁸ n. 66/2010, o elemento culpa passou a não mais existir no mundo jurídico brasileiro. Ao que parece a Lei n. 12.424/2011 traz de volta a culpa pelo término do relacionamento, talvez, como um tipo de punição.

Inevitável concluir que a eliminação da culpa e da separação judicial é o resultado natural da evolução do direito, da autonomia, e da liberdade de ação dos cônjuges. E se alguém, por convicções pessoais não aceitar o divórcio, não poderá com este gesto puramente egoísta impedir que seu parceiro se divorcie e se ambos comungam do mesmo pensar então os dois tem a opção da consensual separação de corpos⁹⁹.

Nas palavras de Dias (2005), a separação em si abala a identidade dos cônjuges, enquanto pessoas, e é difícil encarar assim, o fim de uma união sem tentar culpar e punir quem tomou a iniciativa de pôr fim ao matrimônio.

Na justificativa apresentada pelo Deputado Sérgio Barradas Carneiro (*apud* FARIAS e ROSENVALD, 2013, p. 419):

Levantamentos feitos das separações judiciais demonstram que a grande maioria dos processos é iniciada ou concluída amigavelmente; sendo insignificantes os que resultaram em julgamento de causas culposas imputáveis ao cônjuge vencido. Por outro lado, a preferência dos casais é nitidamente para o divórcio, que apenas prevê a causa objetiva da separação de fato, sem imiscuir-se nos dramas íntimos; afinal, qual o interesse público relevante em se investigar a causa do desaparecimento do afeto ou do desamor? O que importa é que a lei regule os efeitos jurídicos da separação, quando o casal não se entender amigavelmente, máxime em relação à guarda dos filhos, aos alimentos e ao patrimônio familiar. Para tal, não é necessário que haja dois processos judiciais, bastando o divórcio amigável ou judicial.

Com a instauração, pode-se dizer dessa forma culpabilidade, a Lei 12.424/2011 traria, nesse passo, o ensejo da responsabilização pelo abandono de lar. Por isso, fala-se em efeito procrastinatório. A Lei em questão trouxe à tona, novamente, o que uma Lei recente já havia extirpado do ordenamento jurídico. De acordo com Alexandre (2012, p. 08-09),

⁹⁷*Ibidem, idem.*

⁹⁸EC: Emenda Constitucional.

⁹⁹MADALENO, Rolf. Pequena trajetória histórica do divórcio no Brasil. Estado de Direito, 05 de janeiro de 2011. Disponível em: <<http://www.estadodedireito.com.br/2011/01/05/pequena-trajetoria-historica-do-divorcio-no-brasil/>>. Acesso em 06/06/2013.

Com essa nova roupagem haverá colisão com a Emenda Constitucional n. 66/10 que alterou o § 6º do art. 226 da CF/88. Esta Emenda buscou evitar controvérsias referentes à causa, culpa ou prazos que deixam de ser objeto de discussão no âmbito do processo de dissolução familiar. Nem sempre é possível saber de quem é a culpa pelo fim do relacionamento. Não se pode apenas supor que pelo simples fato de quem saiu do lar é sempre o culpado pelo abandono da família. De um ponto de vista subjetivo correr-se-ia o risco de colocar a segurança jurídica do ordenamento em uma seara de incertezas e, conseqüentemente, trazer injustiças.

O que se pode evidenciar, por vários ângulos, são as diversas interpretações trazidas por essa Lei. Por exemplo, se uma mulher sofre constante violência física e, para não apanhar mais, abandona o lar, ou, um homem que, em constantes discussões, para não chegar às vias de fato, deixa o lar? Todos incorreriam em abandono? Dependendo da interpretação da Lei, todas essas, seriam causas de abandono. Conforme Alexandre (2012, p. 10),

Para muitos juristas, a inovação do artigo 1.240-A do Código Civil impõe o elemento da discussão da culpa pelo fim da relação. Trazendo a baila que, com advento da Emenda Constitucional n. 66/2010, não se deve trazer tal discussão no divórcio. [...] O entendimento é de que discutindo a culpa pelo fim do relacionamento estaria promovendo uma contramão jurídica, afrontando o Princípio Constitucional de vedação ao retrocesso, conforme disposto na Emenda Constitucional n. 45/2004. [...] Com a máscara da função social, acaba voltando-se a esse retrocesso de discutir a culpa pela separação. Desta forma, estaria conflitandando contra os Direitos Constitucionais a exemplo da dignidade da pessoa humana e o direito a proteção ao patrimônio. Para melhor discorrer essa situação basta suscitar as dúvidas quando um cônjuge ou companheiro não tendo condições mínimas de manter em convivência sob a mesma moradia resolve sair para preservar a si e os filhos e, por esta razão, não vê resguardado o seu direito de posse.

Ao que parece, a lei da Usucapião especial por abandono de lar trouxe de volta, repôs em vigor, uma norma já revogada. Assim, o efeito repristinatório dessa lei é latente, sendo, incompatível com o princípio da segurança jurídica. Vistos esses apontamentos, é necessário elencar uma análise, em linhas gerais, dos aspectos inconstitucionais da usucapião especial por abandono de lar.

4.3. Usucapião familiar: uma análise genérica constitucional

Muitos juristas questionam a constitucionalidade da Lei n. 12.424/2011, visto que retorna a discussão da culpa no ordenamento jurídico pelo fim do enlace. A nova Lei induz um

retardamento, afrontando principalmente o princípio da vedação ao retrocesso. Esse princípio, segundo Canotilho (2001, p. 81) é aquele, conforme o qual o

[...] núcleo essencial dos direitos sociais já realizados e efetivados através de medidas legislativas deve considerar-se constitucionalmente garantido, sendo inconstitucionais quaisquer medidas estaduais que, sem a criação de outros esquemas alternativos ou compensatórios, se traduzam na prática numa ‘anulação’, ‘revogação’ ou ‘aniquilação’ pura e simples desse núcleo essencial. A liberdade do legislador tem como limite o núcleo essencial já realizado.

Farias e Rosenvald (2013, p. 467) também comentam sobre o tema e, entendem haver com a nova norma, um retrocesso social e, ao mesmo tempo, um ferimento ao princípio da segurança jurídica. O que entendem ser vedado pelo ordenamento jurídico brasileiro, conforme se denota a seguir:

[...], entendemos que o biênio começará a fluir da vigência da Lei n. 12.424/11, ou seja, 16 de Junho de 2011. Aplicamos aqui o mesmo raciocínio que prevaleceu quando da criação da usucapião urbana pela CF de 1988 e da usucapião coletiva urbana pela Lei n. 10.257/01, isto é, atendendo-se aos princípios da segurança jurídica e da confiança, não pode haver efeito surpresa pelo legislados em face do co-titular do bem com a criação de um novo modelo jurídico, sob pena de confisco e grave lesão ao direito de propriedade.

A proteção trazida pelo princípio da proibição ao retrocesso breca, ou mesmo, limita a produção de planos ou plataformas políticas que firam direitos, anteriormente conquistados, ou normas, já fartamente revogadas. Assim é necessária a transcrição do artigo 1.240-A do Código Civil para melhor compreensão do tópico proposto. O referido artigo traz em sua redação:

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.

O termo utilizado, qual seja, “abandono de lar”, pode-se dizer que é um indício da presença do elemento culpa pelo fim da relação. Discute-se, principalmente, porque com a Emenda Constitucional n. 66/2010, acreditava-se que culpa fora totalmente extirpada no mundo jurídico do Brasil. A supramencionada Emenda elucida:

EMENDA CONSTITUCIONAL N. 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.

As Mesas da Câmara dos Deputados e do Senado Federal, nos termos do art. 60 da Constituição Federal, promulgam a seguinte Emenda ao texto constitucional: Art. 1º. O § 6º do art. 226 da Constituição Federal passa a vigorar com a seguinte redação: “**Art. 226. [...] § 6º O casamento civil pode ser dissolvido pelo divórcio**”. [...] Art. 2º Esta Emenda Constitucional entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, em 13 de julho de 2010. (grifo nosso)

A partir da leitura da EC n. 66/2010, os juristas acreditavam que a culpa não seria mais discutida no Direito de Família, seja na figura do divórcio ou outras normas que versassem sobre o assunto. Ao retornar a discussão da culpa, através do abandono de lar, o legislador impôs ao cônjuge abandonante, uma sanção pelo fim da relação conjugal. De acordo com Silva (2012, s/p.),

O Direito de Família brasileiro nem mesmo sob a máscara de função social da propriedade admite a intervenção estatal desarrazoada na vida privada, sob 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 moral¹⁰⁰.

A partir da Emenda Constitucional n 66/10, não há mais uma sanção civil/patrimonial para o cônjuge que, não mais querendo a vida conjugal em comum com o (a) companheiro (a), pôr fim a sociedade conjugal.

Outra vertente, a par da discussão sobre a inconstitucionalidade do artigo 1240-A do Código Civil, inovação da Lei n. 12.424/2011, já supramencionados, é a desproporcionalidade que o referido artigo traz, conforme explica Farias e Rosendal (2013, p. 467):

Ao ressuscitar o ilícito de efeitos caducificantes, qual seja a perda da titularidade sobre a fração ideal do bem comum, o legislador operou sério desvio em relação às normas do direito de família alusivas à divisão dos bens dos conviventes. Cria-se uma norma desproporcional, pois sob o manto da tutela patrimonial de um dos membros do ex-casal, o ordenamento pratica intromissão na esfera privada da família impondo gravíssima sanção de perdimento dos bens, quicá subtraindo daquele que se retirou do lar o seu patrimônio mínimo.

¹⁰⁰SILVA, Luciana Santos. Uma nova afronta à carta constitucional: usucapião pró-família. Belo Horizonte; IB-DFam, agosto, 2012. Disponível em: <<http://www.trabalhosfeitos.com/ensaios/Usucapi%C3%A3o/328033.html>>. Acesso em 05/10/2013.

A perda desproporcional e injustificada de bens a que o casal construiu igualmente juntos, transcreve a forçosidade da nova norma, sem se atentar para a vontade do cônjuge que não quer mais continuar com a relação conjugal, muitas vezes, quando o próprio(a) companheiro(a) deu causa ao fim do matrimônio.

O legislador, de maneira abrupta, não se atentou às reais necessidades dos inseridos no Direito de Família. Anteriormente à Lei, os juízes, de uma maneira equilátera, mantinham a chamada “compropriedade”, evitando assim, a venda do imóvel do casal. Sobre isso, Farias e Rosenvald (2013, p. 467- 468):

[...] antes do advento da lei, para evitar a venda do bem comum – o que colocaria em risco o direito de moradia do cônjuge que permanecia com a prole –, a solução criativa dos juízes consistia em manter a compropriedade, estabelecendo a posse em favor daquele que reside com os filhos, sendo as faculdades de uso e fruição do bem um substitutivo à verba alimentar que seria prestada em pecúnia pelo ex-convivente. Agora, contudo, convivem dois sistemas: um objetivamente definido a partir do artigo 1639 do CC¹⁰¹, com relação aos bens particulares que cada consorte trouxer à união, bem como com relação ao patrimônio constituído na constância da convivência; e um regime subjetivamente definido pela causa da extinção do vínculo. Há um patrimônio geral – cuja sorte seguirá a autonomia privada do casal ao tempo da união – e um patrimônio *afetado ao acaso*, quer dizer, o bem imóvel de moradia do casal, reservado ao convivente inocente, derogando-se o regime livremente eleito pelos consortes.

Essa “compropriedade” era uma maneira justa que os juízes encontraram para preservar os filhos e evitar a venda do imóvel e que a demanda se estende por mais tempo.

Ainda, quanto a um aspecto já supramencionado, sendo apenas frisado nesse momento, apenas com relação ao imóvel urbano comum, é possível a usucapião especial por abandono de lar. Assim, de acordo com Farias e Rosenvald (2013, p. 468), sendo também aplicado às relações homoafetivas:

Não se olvide que o art 1.240-A do Código Civil se reserva apenas ao imóvel urbano comum. Sendo a moradia do caso localizada na zona rural, a divisão patrimonial seguirá o regime ordinário do direito de família. Qual é a justificativa para o tratamento diferenciado? Outrossim, a norma não incide nas uniões presididas pelo pacto antenupcial de separação absoluta de bens (ou contrato escrito dos companheiros neste sentido), relações em que todos os bens serão singulares sem qualquer comunicação patrimonial. Outrossim, aplica-se o artigo 1.240-A do Código Civil às uniões homoafetivas. Conforme deliberou o Supremo Tribunal Federal no julgamento da ADI 4277 e da ADPF 132/RJ, publicada em 17/10/2011, interpreta-se o artigo 1723 do Código Civil conforme a Constituição Federal para estender à união homoafetiva os mesmos consectários jurídicos da união estável. Doravante, para evitar

¹⁰¹CC: Código Civil.

a sanção punitiva da perda da compropriedade, o cônjuge ou convivente que pretenda sair do lar deverá, com espeque nos artigos 1562 do Código Civil e 888, VI, do Código de Processo Civil pleitear a tutela de urgência de separação de corpos - ou afastamento temporário da morada do casal -, em caráter preparatório ou incidental a ação de divórcio. O objetivo será o de afastar a alegação de sua inércia no biênio legal, regularizando a cessação da convivência sem a pecha do ilícito do “abandono do lar”, afinal o juiz deferirá a pretensão apenas com base no esfacelamento da afetividade. Alternativamente, a outra opção do cônjuge ou companheiro será permanecer no imóvel único do casal, mesmo que o afeto já tenha sucumbido, simplesmente pelo receio de ser alijado de seu mínimo existencial.

É necessário mencionar que uma norma ou lei não pode/deve ter o objetivo de pressionar seus legislados, nesse caso, os cônjuges, que não têm mais as mínimas condições de convivência mútua, a conviver sob o mesmo teto apenas para preservar um direito patrimonial dos mesmos, devendo tal direito ser assegurado sob outras perspectivas¹⁰².

Esses são alguns dos aspectos inconstitucionais mais visíveis da Lei n. 12.424/2011, que inseriu o art. 1240-A ao Código Civil brasileiro. No mais, a nova lei traz mais malefícios que benefícios, como certo tipo de culpa e perda de bens patrimoniais pelo fim do matrimônio, e, como ainda estão no biênio para sua aplicação, os aplicadores do direito devem tomar cuidado ao executar a referida norma, para que não haja absurda lesão de direito do cônjuge “culpado”, e afronta a princípios constitucionalmente protegidos.

¹⁰²PENA, Stephanie Lais Santos. Aspectos inconstitucionais da usucapião familiar. Texto enviado ao JurisWay em 13/03/2013. Disponível em: <http://www.jurisway.org.br/monografias/monografia.asp?id_dh=10202>. Acesso em 07/10/2013.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente monografia tem como proposta analisar a aplicação da modalidade usucapião especial urbana por abandono do lar no ordenamento jurídico brasileiro e seus efeitos.

Os objetivos específicos foram: a origem e evolução, o histórico, conceito e etimologia da usucapião; estudar as variáveis modalidades de usucapião no direito real; demonstrar as consequências diretas e indiretas no direito familiar e explicar os motivos para a criação deste novo meio de aquisição de bem imóvel, e, por fim, apresentar as falhas da norma diante do provimento na tutela jurídica e suas desigualdades restringindo os titulares deste direito e a inconstitucionalidade.

A partir de então, levantou-se as seguintes hipóteses: que a referida modalidade aqui apresentada seja passível de invalidez; outra hipótese suscitada seria de que, o artigo 1.240-A do Código Civil fere princípios constitucionais como, por exemplo, o princípio da autonomia e da menor intervenção estatal, princípio da proibição ao retrocesso social, princípio da igualdade e da isonomia e o princípio da liberdade.

Insta ressaltar que a nenhuma lei é dada a possibilidade de retroagir ferindo um direito adquirido. Nesse sentido, a norma sobre a usucapião familiar passará a valer somente para os casos em que restar caracterizado o abandono àqueles que completarem o biênio a partir de 16 de junho de 2013, a contar de 16 de junho de 2011.

Em primeiro lugar, observou-se que os requisitos provenientes da usucapião familiar são bem diferentes dos que estão explicitados nas outras modalidades de usucapião usualmente elencadas no ordenamento jurídico brasileiro.

Ao que parece, a Lei em questão, qual seja, Lei 12.424/2011 é inconstitucional, pois afronta dispositivos prolatados na Constituição Federal. Trazer o abandono do lar como requisito para usucapião de um imóvel é reaparecer a figura da culpa no ordenamento jurídico, já derrocada pela EC n. 66/2010, sendo já superada.

A dissolução do vínculo afetivo já deixa os ânimos acirrados e abalados. A burocratização de procedimentos para resolução de conflitos de família, a partir de então, terá não só consequências de ordem sentimental, mas também patrimoniais diretas.

Uma das propostas trazidas com a EC n. 66/2010, era acelerar a resolução dos conflitos familiares. Com a Lei n. 12.424/2011, esses conflitos, como já exposto, serão mais buro-

cratizados. Em vez de celeridade, trará consigo, mais dispêndio de tempo, sofrimento e custos.

Trazer de volta a culpa ao ordenamento jurídico brasileiro é aspecto inconstitucional, visto que já manifestamente revogada pela EC n. 66/2010. É um retrocesso jurídico e ao mesmo tempo, uma impressão de insegurança jurídica.

Como bem explica Farias e Rosendal (2012, p. 465): “Se as normas anteriores a EC n. 66/10 não mais são recepcionadas pelo ordenamento, certamente as posteriores – como a que ora se discute – podem ser reputadas como ineficazes perante a ordem constitucional”.

A imputação de culpa, responsabilizando aquele que supostamente deu causa ao fim do enlace matrimonial é desgastar ainda mais a relação, já demasiadamente fadigada pelos entraves da vida conjugal. A discussão da volta da culpa é incompatível com a Constituição Federal, pois já fora discutida e abolida do ordenamento.

Todas essas considerações ratificam todas as hipóteses levantadas, visto que o Estado deve ter uma intervenção mínima na vida privada dos cidadãos, e, nesse passo, passa a intervir diretamente na vida conjugal daqueles que não têm mais nenhuma condição de ter uma vida “a dois”. Com a Lei da usucapião pró-família, cônjuges que saem de casa para evitar discussões ou mal entendidos que, cheguem às vias de fato, não poderão mais o fazê-lo, podendo trazer consequências bem maiores do que seus benefícios.

Por todo o exposto, restou configurada a inconstitucionalidade do artigo 1.240-A do Código Civil brasileiro, trazido pela Lei n. 12.424/2011. Essa inconstitucionalidade pode ser vista quando o legislador trouxe como requisito do abandono de lar a discussão do elemento culpa no fim do vínculo matrimonial, o que fere o direito à liberdade de dispor dos imóveis urbanos. O legislador também pecou ao esquecer-se de elencar os imóveis rurais na aferição dessa norma, indo de encontro ao princípio da igualdade preceituado pela CF/88.

Mostra-se assim, muito arriscado um juiz determinar uma sanção patrimonial a alguém que saiu de casa sem saber ao certo quais razões que o levaram a agir de tal maneira. Uma alternativa seria se o julgador aplicasse a regra do art. 1.240-A do Código Civil, somente nos casos em que restasse comprovado que quem abandonou o lar fora o cônjuge que teve o comportamento de algoz, como expediente para também se eximir da manutenção desse lar, mesmo que novamente discutisse a culpa no ordenamento jurídico¹⁰³.

¹⁰³PENA, Stephanie Lais Santos. Aspectos inconstitucionais da usucapião familiar. Texto enviado ao JurisWay em 13/03/2013. Disponível em: <http://www.jurisway.org.br/monografias/monografia.asp?id_dh=10202>. Acesso em 22/10/2013.

Fazendo esta leitura, de onde tem abandono do lar, ler-se abandono patrimonial, abandono da família, restaria sanada também a inconstitucionalidade quanto ao direito de liberdade¹⁰⁴.

De outra monta, o juiz a fim de sanar a inconstitucionalidade da norma no que concerne a exclusão do direito de usucapir imóvel rural, alternativa seria também que, fazendo uma interpretação extensiva da norma, abarcasse dentre as hipóteses do artigo 1.240-A do Código Civil, os imóveis rurais, com o intuito de ver respeitado o princípio da igualdade, não dispensando tratamento desigual aos possíveis usucapietes rurais ou urbanos, sanada restaria a lesão ao princípio da igualdade¹⁰⁵.

Há também uma diminuição do prazo de usucapir, qual sejam dois anos. No tocante a esse quesito, cabe às partes, quando do momento oportuno na ação de usucapião familiar, provocar o judiciário para que este se posicione acerca da (in) constitucionalidade desta diminuição¹⁰⁶.

Sendo assim, fazendo o aplicador do direito a estas adequações à norma, interpretando-a de acordo com a realidade do país, esta se revestirá de compatibilidade com a Constituição Federal¹⁰⁷.

No mais, se não fazê-lo, referida norma é deveras inconstitucional, indo de encontro à Carta Maior brasileira, trazendo omissões e ferimentos já supramencionados.

¹⁰⁴ *Ibidem, idem.*

¹⁰⁵ *Ibidem, idem.*

¹⁰⁶ *Ibidem, idem.*

¹⁰⁷ *Ibidem, idem.*

REFERÊNCIAS

• LIVROS E REVISTAS:

ACQUAVIVA, Marcos Vinícius. **Notas introdutórias ao estudo do direito**. São Paulo: Ícone, 1990.

ALEXANDRE, Cleiton Vieira *et al.* **Usucapião especial e familiar**. Juatuba: Revista Fonte Universitária, v. 3, n. 5, ago./ dez 2012.

CAHALI, Yussef Said. **Divórcio e Separação**. São Paulo: RT, 2005.

CANOTILHO, José Joaquim Gomes. **Direito Constitucional e teoria da constituição**. Coimbra: Almedina, 2000.

_____. **Dignidade da pessoa humana e direitos fundamentais na Constituição Federal de 1988**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2001.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil. Direito das coisas e direito autoral**. São Paulo: Saraiva, 2012.

CORDEIRO, Carlos José. **Usucapião especial urbano coletivo: abordagem sobre o Estatuto da Cidade. Lei n. 10.257, de 10 de junho de 2001**. Belo Horizonte: Del Rey, 2011.

CUNHA, Sérgio Sérulo da. **Dicionário compacto do direito** \ Sérgio Sérulo da Cunha - 2. ed. rev. e ampl. - São Paulo : Saraiva, 2003.

CRISTINA, Flávia; Franceschet, Júlio; Pavione, Lucas. **Exame da OAB**. Salvador: JusPodivm, 2012.

DIAS, Maria Berenice. **Manual de direito das famílias**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2005.

DINIZ, Maria Helena. **Dicionário jurídico**. São Paulo: Saraiva, 1998.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**. Salvador: JusPodivm, 2013.

FERREIRA, Olavo Augusto Vianna Alves. **O efeito repristinatório na declaração de inconstitucionalidade**. Jaboticabal: Revista Jurídica do Curso de Direito da Faculdade de Educação São Luís, Ano V - Número V - Dezembro de 2009.

FIÚZA, César. **Direito Civil: Curso Completo**. Belo Horizonte: Del Rey, 2008.

LAKATOS, Maria Eva; MARCONI, Marina de Andrade. *Metodologia do trabalho científico*. São Paulo: Atlas, 2010.

LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Curso de Direito Civil. Vol. VI**. Freitas Bastos Editora, 2001.

MASSON, Nathália. **Manual de Direito Constitucional**. Salvador: JusPodivm, 2013.

MAZZA, Alexandre. **Manual de Direito Administrativo**. São Paulo: Saraiva: 2012.

MEDEIROS, Rui. **A decisão de inconstitucionalidade**. Lisboa: Universidade Católica Editora, 1999.

MENDES, Gilmar Ferreira. **Jurisdição Constitucional**. São Paulo: Saraiva, 1998.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil**. São Paulo: Saraiva, 1976.

PELUSO, Cezar. **Código Civil Comentado**. Barueri: Manole, 2012.

RIBEIRO, Benedito Silvério. **Tratado de usucapião**. São Paulo: Saraiva, 1992.

_____. **Tratado de usucapião**. São Paulo: Saraiva, 2001.

_____. **Tratado de usucapião**. São Paulo: Saraiva, 2007.

RODRIGUES, Sílvio. **Direito civil: Direito das coisas**. São Paulo: Saraiva, 2002.

SALLES, José Carlos de Moraes. **Usucapião de bens imóveis e móveis**. São Paulo: RT, 1999.

SILVA, De Plácido e. **Vocabulário jurídico**. Rio de Janeiro: Forense, 1980.

SILVA, José Afonso da. **Democracia, segurança e garantismo**. Brasília: Notícia do Direito Brasileiro, 2000.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. São Paulo: Atlas, 2003.

- **LEIS:**

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em 04/06/2013.

BRASIL. **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil (de 16 de Julho de 1934)**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao34.htm>. Acesso em 03/06/2013.

BRASIL. Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil (de 10 de Novembro de 1937). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao37.htm>. Acesso em 03/06/2013.

BRASIL. Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil (de 18 de Setembro de 1946). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao46.htm>. Acesso em 03/06/2013.

BRASIL. Lei n. 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>. Acesso em 14/07/2013.

BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de Janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>. Acesso em 04/06/2013.

BRASIL. Lei n. 10.257, de 10 de Julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm>. Acesso em 04/06/2013.

BRASIL. Lei n. 601, de 18 de Setembro de 1850. Dispõe sobre as terras devolutas do Império. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L0601-1850.htm>. Acesso em 03/06/2013.

BRASIL. Lei n. 4.504, de 30 de Novembro de 1964 - DOU de 30/11/64. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Disponível em: <<http://www010.dataprev.gov.br/sislex/paginas/42/1964/4504.htm>>. Acesso em 03/06/2013.

BRASIL. Lei n. 6.969, de 10 de Dezembro de 1891. Dispõe Sobre a Aquisição, Por Usucapião Especial, de Imóveis Rurais, Altera a Redação do § 2º do art. 589 do Código Civil e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6969.htm>. Acesso em 03/06/2013.

BRASIL. Lei n. 10.257 de 10 de Julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm>. Acesso em 03/06/2013.

BRASIL. Emenda Constitucional n. 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. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/Emendas/Emc/emc66.htm>. Acesso em 04/06/2013.

BRASIL. STJ. REsp. n. 1.088.082-RJ 2008/0197154-5, 4. T, Rel. Min. Luis Felipe Salomão. Disponível em: <<http://dj.stj.jus.br/20100315.pdf>>. Acesso em 25/06/2013.

BRASIL. **Apelação Cível n. 0052438-14.2011.8.26.0100**. São Paulo; Apelante: Leandro Rogério de Oliveira Gatto; Apelado: O Juízo; Juiz Prolator: Maria Carolina de Mattos; **Tribunal de Justiça de São Paulo** (Voto n. 13.122), p. 4-5. Disponível em: <<http://www.jusbrasil.com.br/diarios/51324665/djsp-judicial-1a-instancia-interior-parte-i-27-02-2013-pg-1097>>. Acesso em 09/09/2013.

• ENDEREÇOS ELETRÔNICOS:

ALMEIDA, Anderson Maia. **Lar conjugal: o abandono e o direito a usucapião especial**. In: *Âmbito Jurídico*, Rio Grande, XV, n. 107, dez 2012. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=12592>. Acesso em 15/07/2013.

CORAZZA, André Vinícius. **Aspectos gerais sobre a usucapião com enfoque à usucapião especial coletiva**. Presidente Prudente: Faculdades Integradas “Antônio Eufrásio De Toledo”: Faculdade De Direito De Presidente Prudente, 2004. Disponível em: <<http://intertemas.unitoledo.br/revista/index.php/Juridica/article/viewFile/248/242>>. Acesso em 03/06/2013.

CUNHA, Priscila Fontes Ibiapina. **Usucapião pró-família: O novo instituto sob o prisma do direito de família**. Conteúdo Jurídico, Brasília-DF: 26 de fev. 2013. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/monografia-tcc-tese,usucapiao-pro-familia-o-novo-instituto-sob-o-prisma-do-direito-de-familia,42200.html>>. Acesso em: 03/02/2013.

DIAS, Maria Berenice. **Usucapião e abandono do lar: a volta da culpa?**. Disponível em: <http://www.mariaberenice.com.br/uploads/usucapi%3o_e_abandono_do_lar.pdf>. Acesso em: 04/06/2013.

DONATO, Cláudio Soares. **O novo usucapião pelo abandono do lar**. Belo Horizonte: Soares Donato Advogados Associados. 2010. Disponível em: <<http://www.soaresdonato.adv.br/artigos-juridicos/o-novo-usucapiao-pelo-abandono-do-lar>>. Acesso em 15/07/2013.

EVANGELISTA, Marco. **Repristinação x “Efeito repristinatório”**. Postado em 25 de novembro de 2011. Disponível em: <<http://marcoevangelista.blog.br/?p=1357>>. Acesso em 30/09/2013.

FASSINA, Elma Aparecida. **A usucapião especial coletiva e a coisa julgada**. Presidente Prudente, 2002. Presidente Prudente: Faculdades Integradas “Antônio Eufrásio De Toledo”: Faculdade De Direito De Presidente Prudente, 2002. Disponível em: <<http://intertemas.unitoledo.br/revista/index.php/Juridica/article/view/54/62>>. Acesso em 03/06/2013.

FERREIRA, Marcus Vinícius Mendes. **Análise Sistemática da Ação de Usucapião no Ordenamento Jurídico Brasileiro**. Brasília: Texto enviado ao JurisWay em 13/12/2008. Disponível em: <http://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id_dh=1023>. Acesso em 03/06/2013.

GLOSBE. **Dicionário online**. Disponível em: <<http://pt.glosbe.com/la/pt/capio>>. Acesso em 12.05.2013

MADALENO, Rolf. **Pequena trajetória histórica do divórcio no Brasil**. Estado de Direito, 05 de janeiro de 2011. Disponível em: <<http://www.estadodedireito.com.br/2011/01/05/pequena-trajetoria-historica-do-divorcio-no-brasil/>>. Acesso em 06/06/2013.

MARTINS, Fernanda da Silva. **A usucapião especial urbana por abandono do lar conjugal: A volta da culpa?**. Rio Grande do Sul: Artigo extraído do Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à Faculdade de Direito da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul, em 25 de Junho de 2012. Disponível em: <http://www3.pucrs.br/pucrs/files/uni/poa/direito/graduacao/tcc/tcc2/trabalhos2012_1/fernanda_martins.pdf>. Acesso em 15/07/2013.

MOLINA, Fernanda Salem. **Usucapião Especial Urbana por Abandono do Lar Conjugal**. Inter Temas, Presidente Prudente-SP: 2012. Disponível em: <<http://intertemas.unitoledo.br/revista/index.php/Juridica/article/viewFile/3063/2825>>. Acesso em 22/06/2013.

NOBRE JÚNIOR, Edilson Pereira. **Perfil do Usucapião Constitucional**. Juiz Federal, Juiz do TRE/RN, Professor da UFRN e mestrando pela UFPE. Rio Grande do Norte: Justiça Federal do Rio Grande do Norte. Disponível em: <www.jfrn.jus.br/institucional/biblioteca/doutrina/doutrina74.doc>. Acesso em 03/06/2013.

PENA, Stephanie Lais Santos. **Aspectos inconstitucionais da usucapião familiar**. Texto enviado ao JurisWay em 13/03/2013. Disponível em: <http://www.jurisway.org.br/monografias/monografia.asp?id_dh=10202>. Acesso em 07/10/2013.

PRIBERAM. **Dicionário Priberam da Língua Portuguesa**. Disponível em: <<http://www.priberam.pt/dlpo/default.aspx?pal=abandono>>. Acesso em 15/07/2013.

SILVA, Cláudia Regina Fernandes da. **A usucapião familiar e suas consequências no direito de família**. Texto enviado ao JurisWay em 19/11/2012. Disponível em: <http://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id_dh=9426>. Acesso em 15/07/2013.

SILVA, Julian Gonçalves da. **As modalidades de usucapião e seus requisitos processuais**. Conteúdo Jurídico, Brasília-DF: 15 mar. 2012. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/monografia-tcc-tese,as-modalidades-de-usucapiao-e-seus-requisitos-processuais,36053.html>>. Acesso em: 03/06/2013.

SILVA, Luciana Santos. **Uma nova afronta à carta constitucional: usucapião pró-família**. Belo Horizonte; IBDFam, agosto, 2012. Disponível em:

<<http://www.trabalhosfeitos.com/ensaios/Usucapi%C3%A3o/328033.html>>. Acesso em 05/10/2013.

SIGNIFICADOS. Repositório de significados Disponível em:
<<http://www.significados.com.br/>>. Acesso em 03/06/2013.

VILARDO, Maria Aglaé Tedesco. **Usucapião especial e abandono de lar - usucapião entre ex-casal.** Disponível em:
<http://www.rkladvocacia.com/arquivos/artigos/art_srt_arquivo20130419164317.pdf>. Acesso em 15/07/2013.

WIKIPÉDIA, A enciclopédia livre. Disponível em:
<http://pt.wikipedia.org/wiki/Wikip%C3%A9dia:P%C3%A1gina_principal>. Acesso em 04/06/2013.

Anexos

Anexo 01



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2012.0000473686

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0052438-14.2011.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante LEANDRO ROGÉRIO DE OLIVEIRA GATTO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado JUÍZO DA COMARCA.

ACORDAM, em 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso, V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JAMES SIANO (Presidente sem voto), EDSON LUIZ DE QUEIROZ E ERICKSON GAVAZZA MARQUES.

São Paulo, 12 de setembro de 2012.

Christine Santini
RELATORA
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
5ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 0052438-14.2011.8.26.0100 – São Paulo
Apelante: Leandro Rogério de Oliveira Gatto
Apelado: O Juízo
Juiz Prolator: Maria Carolina de Mattos
TJSP – (Voto nº 13.122)

Apelação Cível.

Ação de “usucapião familiar” – Petição inicial indeferida e processo extinto, sem resolução do mérito – Pleito de usucapião fundamentado no disposto no artigo 1.240-A do Código Civil, inserido pela Lei nº 12.424/2011 – Inaplicabilidade do artigo 1.240-A do Código Civil a situações pretéritas – Prazo para aquisição da propriedade por usucapião com fundamento no disposto no artigo 1.240-A do Código Civil que se inicia a partir da entrada em vigor da lei que o incluiu, ou seja, a partir de 16.06.2011 – Segurança jurídica que deve prevalecer na hipótese – Recurso desprovido.

Nega-se provimento ao recurso.

1. Trata-se de “ação declaratória de usucapião familiar” movida por Leandro Rogério de Oliveira Gatto em face de Marcela Fazio Gatto, postulando, em síntese, a declaração de domínio relativa ao imóvel descrito na petição inicial, com fundamento no disposto no artigo 1240-A do Código Civil, incluído pela Lei nº 12.424/2011. Alega que desde meados de outubro de 2009 sua consorte abandonou o lar sem justo motivo. Alega que exerce, por mais de dois anos ininterruptos e sem oposição, posse direta e com exclusividade



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
5ª Câmara de Direito Privado

sobre o imóvel de menos de 250 metros quadrados descrito na petição inicial, cuja propriedade divide com sua ex-cônjuge que abandonou o lar. Salienta que utiliza o imóvel para sua moradia e não é proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Assim, postula o reconhecimento, por sentença, da aquisição da propriedade por usucapião.

A petição inicial foi indeferida e o processo extinto, sem resolução do mérito, nos termos do disposto no artigo 267, inciso I, do Código de Processo Civil, sob o fundamento de que o prazo para aquisição da propriedade por usucapião baseado no disposto no artigo 1.240-A inicia-se a partir da entrada em vigor da lei que o incluiu, ou seja, a partir de junho de 2011. O autor foi condenado ao pagamento das custas processuais, observada a gratuidade de justiça (fls. 74/76)

Inconformado, apela o autor, postulando, em síntese, a total procedência da ação, sob o fundamento de que preencheu todos os requisitos essenciais para a “usucapião familiar” (fls. 83/92).

É o relatório.

2. O recurso não merece provimento.

Trata-se de ação de “usucapião familiar” movida por Leandro Rogerio de Oliveira Gatto, ora apelante, em que se pretende a declaração de domínio sobre imóvel descrito na petição inicial.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
5ª Câmara de Direito Privado

Fundamenta seu pleito no disposto no artigo 1.240-A do Código Civil, introduzido pela Lei nº 12.424/2011 (que tutelou questões relativas ao plano “Minha Casa, Minha Vida”), segundo o qual:

“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)”

Discute-se na doutrina se o dispositivo revela-se suscetível de projetar efeitos retroativos, alcançando situações pretéritas.

Tendo em vista a segurança jurídica, que deve prevalecer na hipótese, o prazo de dois anos para aquisição da propriedade por usucapião previsto no artigo 1.240-A somente pode ser contado a partir da entrada em vigor do diploma legal que o incluiu, ou seja, a partir de 16.06.2011.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
5ª Câmara de Direito Privado

Isto porque, embora a sentença proferida em ação de usucapião seja declaratória de situação de fato já existente, o direito do ex-cônjuge ou ex-companheiro que se retirou do lar antes da vigência do novo dispositivo não pode ser vulnerado, sob pena de se comprometer a segurança jurídica e surpreender aquele a quem se impute o abandono do lar.

Assim, tendo sido a ação ajuizada em 03.11.2011, não há falar em decurso do prazo necessário para aquisição da propriedade por usucapião, com fundamento no disposto no artigo 1.240-A.

Neste sentido, ensina o Excelentíssimo Senhor Desembargador Francisco Eduardo Loureiro, ao comentar o artigo 1.240-A (**Código Civil Comentado**, Coordenador Ministro Cezar Peluso, 6ª edição, Barueri, SP: Manole, 2012, p. 1.234):

“Criou o legislador uma nova e controversa modalidade de usucapião, denominada familiar, entre ex-cônjuges e ex-companheiros, com o reduzidíssimo prazo de dois anos.

Cuida-se de instituto novo. O prazo aquisitivo bienal somente pode ser contado a partir da vigência da lei (16.06.2011), sob pena de incidir em caráter retroativo e colher de surpresa o ex-cônjuge ou ex-companheiro que irá perder a sua parte ideal sobre o imóvel comum. Aplica-se o entendimento pacificado do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
5ª Câmara de Direito Privado

STF, ao examinar situação jurídica semelhante (novo usucapião especial urbano, com redução de prazo, na CF de 1988), no sentido de que, por se tratar de instituto novo, não se computa o prazo anterior à lei (RTJ 165/348, 165/371, 166/237 e 175/352, entre outros).”

Assim, o recurso não merece provimento, devendo ser mantida na íntegra a R. Sentença apelada, que reconheceu a inépcia da petição inicial, por falta de interesse de agir, uma vez que a ação foi ajuizada antes do decurso do lapso necessário para aquisição da propriedade por usucapião.

3. À vista do exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

Christine Santini
Relatora

Anexo 02



Presidência da República
Casa Civil
Subchefia para Assuntos Jurídicos

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.

Mensagem de veto

Conversão da Medida Provisória nº 514, de 2010

A PRESIDENTA DA REPÚBLICA Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte

Lei:

Art. 1º Os arts. 1º, 2º, 3º, 4º, 6º, 7º, 9º, 11, 13, 14, 18, 20, 29, 42, 43, 47, 50, 51, 53, 54, 56, 57, 58, 59, 60, 65, 73, 79, 80 e 82 Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º O Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais, para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais) e compreende os seguintes subprogramas:

I - o Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU; e

II - o Programa Nacional de Habitação Rural - PNRH.

Parágrafo único. Para os fins desta Lei, considera-se:

I - grupo familiar: unidade nuclear composta por um ou mais indivíduos que contribuem para o seu rendimento ou têm suas despesas por ela atendidas e abrange todas as espécies reconhecidas pelo ordenamento jurídico brasileiro, incluindo-se nestas a família unipessoal;

II - imóvel novo: unidade habitacional com até 180 (cento e oitenta) dias de “habite-se”, ou documento equivalente, expedido pelo órgão público municipal competente ou, nos casos de prazo superior, que não tenha sido habitada ou alienada;

III - oferta pública de recursos: procedimento realizado pelo Poder Executivo federal destinado a prover recursos às instituições e agentes financeiros do Sistema Financeiro da Habitação - SFH para viabilizar as operações previstas no inciso III do art. 2º;

IV - requalificação de imóveis urbanos: aquisição de imóveis conjugada com a execução de obras e serviços voltados à recuperação e ocupação para fins habitacionais, admitida ainda a execução de obras e serviços necessários à modificação de uso;

V - agricultor familiar: aquele definido no caput, nos seus incisos e no § 2º do art. 3º da Lei nº 11.326, de 24 de julho de 2006; e

VI - trabalhador rural: pessoa física que, em propriedade rural, presta serviços de natureza não eventual a empregador rural, sob a dependência deste e mediante salário.” (NR)

Art. 2º Para a implementação do PMCMV, a União, observada a disponibilidade orçamentária e financeira:

I - concederá subvenção econômica ao beneficiário pessoa física no ato da contratação de financiamento habitacional;

II - transferirá recursos ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR e ao Fundo de Desenvolvimento Social - FDS de que tratam, respectivamente, a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, e a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993;

III - realizará oferta pública de recursos destinados à subvenção econômica ao beneficiário pessoa física de operações em Municípios com população de até 50.000 (cinquenta mil) habitantes;

IV - participará do Fundo Garantidor da Habitação Popular - FGHab; e

V - concederá subvenção econômica por meio do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, sob a modalidade de equalização de taxas de juros e outros encargos financeiros, especificamente nas operações de financiamento de linha especial para infraestrutura em projetos de habitação popular.

§ 1º A aplicação das condições previstas no inciso III do caput dar-se-á sem prejuízo da possibilidade de atendimento aos Municípios com população entre 20.000 (vinte mil) e 50.000 (cinquenta mil) habitantes por outras formas admissíveis no âmbito do PMCMV, nos termos do regulamento.

§ 2º O regulamento previsto no § 1º deverá prever, entre outras condições, atendimento aos Municípios com população urbana igual ou superior a 70% (setenta por cento) de sua população total e taxa de crescimento populacional, entre os anos 2000 e 2010, superior à taxa verificada no respectivo Estado." (NR)

Art. 3º Para a indicação dos beneficiários do PMCMV, deverão ser observados os seguintes requisitos:

I - comprovação de que o interessado integra família com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais);

II - faixas de renda definidas pelo Poder Executivo federal para cada uma das modalidades de operações;

III - prioridade de atendimento às famílias residentes em áreas de risco ou insalubres ou que tenham sido desabrigadas;

IV - prioridade de atendimento às famílias com mulheres responsáveis pela unidade familiar; e

V - prioridade de atendimento às famílias de que façam parte pessoas com deficiência.

.....
§ 3º O Poder Executivo federal definirá:

I - os parâmetros de priorização e enquadramento dos beneficiários do PMCMV; e

II - a periodicidade de atualização dos limites de renda familiar estabelecidos nesta Lei.

§ 4º Além dos critérios estabelecidos no caput, os Estados, Municípios e Distrito Federal poderão fixar outros critérios de seleção de beneficiários do PMCMV, previamente aprovados pelos respectivos conselhos locais de habitação, quando existentes, e em conformidade com as respectivas políticas habitacionais e as regras estabelecidas pelo Poder Executivo federal.

§ 5º Os Estados, Municípios e Distrito Federal que aderirem ao PMCMV serão

responsáveis pela execução do trabalho técnico e social pós-ocupação dos empreendimentos implantados, na forma estabelecida em termo de adesão a ser definido em regulamento.

§ 6º Na atualização dos valores adotados como parâmetros de renda familiar estabelecidos nesta Lei deverão ser observados os seguintes critérios:

I - quando o teto previsto no dispositivo for de R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais), o valor atualizado não poderá ultrapassar 10 (dez) salários mínimos;

II - quando o teto previsto no dispositivo for de R\$ 2.790,00 (dois mil, setecentos e noventa reais), o valor atualizado não poderá ultrapassar 6 (seis) salários mínimos;

III - quando o teto previsto no dispositivo for de R\$ 1.395,00 (mil, trezentos e noventa e cinco reais), o valor atualizado não poderá ultrapassar 3 (três) salários mínimos." (NR)

Art. 4º O Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU tem por objetivo promover a produção ou aquisição de novas unidades habitacionais ou a requalificação de imóveis urbanos.

§ 1º Para a implementação do PNHU, a União disponibilizará recursos na forma prevista nos incisos I, II e III do art. 2º.

I - (revogado);

.....
III - (revogado);

§ 2º A assistência técnica pode fazer parte da composição de custos do PNHU." (NR)

Art. 6º A subvenção econômica de que trata o inciso I do art. 2º será concedida no ato da contratação da operação de financiamento, com o objetivo de:

.....
§ 1º A subvenção econômica de que trata o caput será concedida exclusivamente a mutuários com renda familiar mensal de até R\$ 2.790,00 (dois mil, setecentos e noventa reais), uma única vez por imóvel e por beneficiário e será cumulativa, até o limite máximo a ser fixado em ato do Poder Executivo federal, com os descontos habitacionais concedidos nas operações de financiamento realizadas na forma do art. 9º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

.....
§ 3º No caso de operações realizadas com recursos previstos no inciso II do art. 2º, para famílias com renda mensal de até R\$ 1.395,00 (mil, trezentos e noventa e cinco reais), a subvenção econômica de que trata o caput será concedida nas prestações do financiamento, ao longo de 120 (cento e vinte) meses.

§ 4º Na hipótese do § 3º:

I - a quitação antecipada do financiamento implicará o pagamento do valor da dívida contratual do imóvel, sem a subvenção econômica conferida na forma deste artigo;

II - não se admite transferência inter vivos de imóveis sem a respectiva quitação.

§ 5º Serão consideradas nulas as cessões de direitos, promessas de cessões de direitos ou procurações que tenham por objeto a compra e venda ou promessa de compra e venda ou a cessão de imóveis adquiridos sob as regras do PMCMV e que estejam em desacordo com o inciso II do § 4º." (NR)

Art. 7º Em casos de utilização dos recursos de que tratam os incisos I, II e III do art.

2º em finalidade diversa da definida nesta Lei, ou em desconformidade ao disposto nos arts. 6º, 6º-A e 6º-B, será exigida a devolução ao erário do valor da subvenção concedida, acrescido de juros e atualização monetária, com base na remuneração dos recursos que serviram de lastro à sua concessão, sem prejuízo das penalidades previstas em lei." (NR)

Art. 9º A gestão operacional dos recursos destinados à concessão da subvenção do PNHU de que trata o inciso I do art. 2º desta Lei será efetuada pela Caixa Econômica Federal - CEF.

....."
(NR)

Art. 11. O PNHR tem como finalidade subsidiar a produção ou reforma de imóveis aos agricultores familiares e trabalhadores rurais, por intermédio de operações de repasse de recursos do orçamento geral da União ou de financiamento habitacional com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

Parágrafo único. A assistência técnica pode fazer parte da composição de custos do PNHR." (NR)

Art. 13. Nas operações de que trata o art. 11, poderá ser concedido subvenção econômica, no ato da contratação do financiamento, com o objetivo de:

I - facilitar a produção ou reforma do imóvel residencial;

.....
§ 1º A subvenção econômica do PNHR será concedida uma única vez por imóvel e por beneficiário e, excetuados os casos previstos no inciso III deste artigo, será cumulativa, até o limite máximo a ser fixado em ato do Poder Executivo federal, com os descontos habitacionais concedidos nas operações de financiamento realizadas na forma do art. 9º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, com recursos do FGTS.

.....
§ 3º Para definição dos beneficiários do PNHR, deverão ser respeitados, exclusivamente, o limite de renda definido para o PMCMV e as faixas de renda definidas pelo Poder Executivo federal." (NR)

Art. 14. Em casos de utilização dos recursos de que trata o art. 11 em finalidade diversa da definida nesta Lei, ou em desconformidade ao disposto no art. 13, será exigida a devolução ao erário do valor da subvenção concedida, acrescido de juros e atualização monetária, com base na remuneração dos recursos que serviram de lastro à sua concessão, sem prejuízo das penalidades previstas em lei." (NR)

Art. 18. Fica a União autorizada a transferir recursos para o Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, até o limite de R\$ 16.500.000.000,00 (dezesesseis bilhões e quinhentos milhões de reais), e para o Fundo de Desenvolvimento Social - FDS, até o limite de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).

§ 1º (Revogado).

....."
(NR)

Art. 20.

.....
I - garantir o pagamento aos agentes financeiros de prestação mensal de financiamento habitacional, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, devida por mutuário final, em caso de desemprego e redução temporária da capacidade de pagamento, para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais); e

II - assumir o saldo devedor do financiamento imobiliário, em caso de morte e invalidez permanente, e as despesas de recuperação relativas a danos físicos ao imóvel para mutuários com renda familiar mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais).

.....
(NR)

Art. 29. O FG Hab concederá garantia para até 1.400.000 (um milhão e quatrocentos mil) financiamentos imobiliários contratados exclusivamente no âmbito do PMCMV.”
(NR)

Art. 42. Os emolumentos devidos pelos atos de abertura de matrícula, registro de incorporação, parcelamento do solo, averbação de construção, instituição de condomínio, averbação da carta de “habite-se” e demais atos referentes à construção de empreendimentos no âmbito do PMCMV serão reduzidos em:

I - 75% (setenta e cinco por cento) para os empreendimentos do FAR e do FDS;

II - 50% (cinquenta por cento) para os atos relacionados aos demais empreendimentos do PMCMV.

III - (revogado).

§ 1º A redução prevista no inciso I será também aplicada aos emolumentos devidos pelo registro da transferência de propriedade do imóvel para o FAR e o FDS.

§ 2º No ato do registro de incorporação, o interessado deve declarar que o seu empreendimento está enquadrado no PMCMV para obter a redução dos emolumentos previstos no caput.

§ 3º O desenquadramento do PMCMV de uma ou mais unidades habitacionais de empreendimento que tenha obtido a redução das custas na forma do § 2º implica a complementação do pagamento dos emolumentos relativos a essas unidades.” (NR)

Art. 43. Os emolumentos referentes a escritura pública, quando esta for exigida, ao registro da alienação de imóvel e de correspondentes garantias reais e aos demais atos relativos ao imóvel residencial adquirido ou financiado no âmbito do PMCMV serão reduzidos em:

I - 75% (setenta e cinco por cento) para os imóveis residenciais adquiridos do FAR e do FDS;

II - 50% (cinquenta por cento) para os imóveis residenciais dos demais empreendimentos do PMCMV.

Parágrafo único. (Revogado).

I - (revogado);

II - (revogado).” (NR)

“Art. 47.

.....
VII

.....
e) em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, 5 (cinco) anos;

IX - etapas da regularização fundiária: medidas jurídicas, urbanísticas e ambientais mencionadas no art. 46 desta Lei, que envolvam a integralidade ou trechos do assentamento irregular objeto de regularização.

§ 1º A demarcação urbanística e a legitimação de posse de que tratam os incisos III e IV deste artigo não implicam a alteração de domínio dos bens imóveis sobre os quais incidirem, o que somente se processará com a conversão da legitimação de posse em propriedade, nos termos do art. 60 desta Lei.

§ 2º Sem prejuízo de outros meios de prova, o prazo de que trata a alínea a do inciso VII poderá ser demonstrado por meio de fotos aéreas da ocupação ao longo do tempo exigido.” (NR)

“Art.50.

Parágrafo único. Os legitimados previstos no caput poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive os atos de registro.” (NR)

“Art. 51.

IV - as condições para promover a segurança da população em situações de risco, considerado o disposto no parágrafo único do art. 3º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e

.....”
(NR)

“Art. 53.

§ 1º A aprovação municipal prevista no caput corresponde ao licenciamento urbanístico do projeto de regularização fundiária de interesse social, bem como ao licenciamento ambiental, se o Município tiver conselho de meio ambiente e órgão ambiental capacitado.

§ 2º Para efeito do disposto no § 1o, considera-se órgão ambiental capacitado o órgão municipal que possua em seus quadros ou à sua disposição profissionais com atribuição para análise do projeto e decisão sobre o licenciamento ambiental.

§ 3º No caso de o projeto abranger área de Unidade de Conservação de Uso Sustentável que, nos termos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, admita a regularização, será exigida também anuência do órgão gestor da unidade.” (NR)

“Art. 54.

§ 3º A regularização fundiária de interesse social em áreas de preservação permanente poderá ser admitida pelos Estados, na forma estabelecida nos §§ 1o e 2o deste artigo, na hipótese de o Município não ser competente para o licenciamento ambiental correspondente, mantida a exigência de licenciamento urbanístico pelo Município.” (NR)

“Art. 56.

§ 1º

L- planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, número das matrículas ou

transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações mencionadas no inciso I do § 5º;

II - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis e, quando possível, com a identificação das situações mencionadas no inciso I do § 5º; e

.....

§ 2º O poder público deverá notificar os órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados, previamente ao encaminhamento do auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, para que se manifestem no prazo de 30 (trinta) dias quanto:

I - à anuência ou oposição ao procedimento, na hipótese de a área a ser demarcada abranger imóvel público;

II - aos limites definidos no auto de demarcação urbanística, na hipótese de a área a ser demarcada confrontar com imóvel público; e

III - à eventual titularidade pública da área, na hipótese de inexistência de registro anterior ou de impossibilidade de identificação dos proprietários em razão de imprecisão dos registros existentes.

.....

§ 5º O auto de demarcação urbanística poderá abranger parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

I - domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II - domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou

III - domínio público." (NR)

"Art.

57.

.....

§ 1º Realizadas as buscas, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o proprietário e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação ao oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, para, querendo, apresentarem impugnação à averbação da demarcação urbanística, no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 2º O poder público responsável pela regularização deverá notificar, por edital, eventuais interessados, bem como o proprietário e os confrontantes da área demarcada, se estes não forem localizados nos endereços constantes do registro de imóveis ou naqueles fornecidos pelo poder público para notificação na forma estabelecida no § 1º.

.....

§ 4º Decorrido o prazo sem impugnação, a demarcação urbanística será averbada nas matrículas alcançadas pela planta e memorial indicados no inciso I do § 1º do art. 56.

§ 5º (Revogado).

.....

(NR)

"Art.

58.

.....
.....
§ 3º Não será concedido legitimação de posse aos ocupantes a serem realocados em razão da implementação do projeto de regularização fundiária de interesse social, devendo o poder público assegurar-lhes o direito à moradia." (NR)

"Art. 59. A legitimação de posse devidamente registrada constitui direito em favor do detentor da posse direta para fins de moradia.

§ 1º A legitimação de posse será concedida aos moradores cadastrados pelo poder público, desde que:

I - não sejam concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural;

II - não sejam beneficiários de legitimação de posse concedida anteriormente.

III - (revogado).

§ 2º A legitimação de posse também será concedida ao coproprietário da gleba, titular de cotas ou frações ideais, devidamente cadastrado pelo poder público, desde que exerça seu direito de propriedade em um lote individualizado e identificado no parcelamento registrado." (NR)

"Art. 60.

.....
.....
§ 3º No caso de área urbana de mais de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), o prazo para requerimento da conversão do título de legitimação de posse em propriedade será o estabelecido na legislação pertinente sobre usucapião." (NR)

"Art. 65.

.....
.....
Parágrafo único. O registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse social independe do atendimento aos requisitos constantes da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979." (NR)

"Art. 73.

.....
.....
Parágrafo único. Na ausência de legislação municipal ou estadual acerca de condições de acessibilidade que estabeleça regra específica, será assegurado que, do total de unidades habitacionais construídas no âmbito do PMCMV em cada Município, no mínimo, 3% (três por cento) sejam adaptadas ao uso por pessoas com deficiência." (NR)

"Art. 79. Os agentes financeiros do SFH somente poderão conceder financiamentos habitacionais com cobertura securitária que preveja, no mínimo, cobertura aos riscos de morte e invalidez permanente do mutuário e de danos físicos ao imóvel.

§ 1º Para o cumprimento do disposto no caput, os agentes financeiros, respeitada a livre escolha do mutuário, deverão:

I - disponibilizar, na qualidade de estipulante e beneficiário, quantidade mínima de apólices emitidas por entes seguradores diversos, que observem a exigência estabelecida no caput;

II - aceitar apólices individuais apresentadas pelos pretendentes ao financiamento, desde que a cobertura securitária prevista observe a exigência mínima estabelecida no

caput e o ente segurador cumpra as condições estabelecidas pelo Conselho Nacional de Seguros Privados - CNSP, para apólices direcionadas a operações da espécie.

§ 2º Sem prejuízo da regulamentação do seguro habitacional pelo CNSP, o Conselho Monetário Nacional estabelecerá as condições necessárias à implementação do disposto no § 1º deste artigo, no que se refere às obrigações dos agentes financeiros.

§ 3º Nas operações em que sejam utilizados recursos advindos do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR e do Fundo de Desenvolvimento Social - FDS, os agentes financeiros poderão dispensar a contratação de seguro de que trata o caput, nas hipóteses em que os riscos de morte e invalidez permanente do mutuário e de danos físicos ao imóvel estejam garantidos pelos respectivos fundos.

§ 4º Nas operações de financiamento na modalidade de aquisição de material de construção com recursos do FGTS, os agentes financeiros ficam autorizados a dispensar a contratação do seguro de danos físicos ao imóvel.

§ 5º Nas operações de financiamento de habitação rural, na modalidade de aquisição de material de construção, com recursos do FGTS, os agentes financeiros ficam autorizados a dispensar a contratação do seguro de morte e invalidez permanente do mutuário nos casos em que estes riscos contarem com outra garantia." (NR)

Art. 80. Até que a quantidade mínima a que se refere o inciso I do § 1º do art. 79 desta Lei seja regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional, os agentes financeiros poderão oferecer apenas uma apólice ao mutuário." (NR)

Art. 82. Fica autorizado o custeio, no âmbito do PMCMV, da aquisição e instalação de equipamentos de energia solar ou que contribuam para a redução do consumo de água em moradias.

Parágrafo único. No caso de empreendimentos com recursos do FAR, poderão ser financiados também equipamentos de educação, saúde e outros equipamentos sociais complementares à habitação, nos termos do regulamento." (NR)

Art. 2º A Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, passa a vigorar acrescida dos seguintes arts. 5º-A, 6º-A, 6º-B, 43-A, 44-A, 60-A, 71-A, 73-A, 79-A, 81-A, 82-A, 82-B e 82-C:

Art. 5º-A. Para a implantação de empreendimentos no âmbito do PNHU, deverão ser observados:

I - localização do terreno na malha urbana ou em área de expansão que atenda aos requisitos estabelecidos pelo Poder Executivo federal, observado o respectivo plano diretor, quando existente;

II - adequação ambiental do projeto;

III - infraestrutura básica que inclua vias de acesso, iluminação pública e solução de esgotamento sanitário e de drenagem de águas pluviais e permita ligações domiciliares de abastecimento de água e energia elétrica; e

IV - a existência ou compromisso do poder público local de instalação ou de ampliação dos equipamentos e serviços relacionados a educação, saúde, lazer e transporte público."

Art. 6º-A. As operações realizadas com recursos transferidos ao FAR e ao FDS, conforme previsto no inciso II do art. 2º, ficam condicionadas a:

I - exigência de participação financeira dos beneficiários, sob a forma de prestações mensais;

II - quitação da operação, em casos de morte ou invalidez permanente do beneficiário, sem cobrança de contribuição do beneficiário; e

III - cobertura de danos físicos ao imóvel, sem cobrança de contribuição do beneficiário.

§ 1º Nos empreendimentos habitacionais em edificações multifamiliares produzidos com os recursos de que trata o caput, inclusive no caso de requalificação de imóveis urbanos, será admitida a produção de unidades destinadas à atividade comercial a eles vinculada, devendo o resultado de sua exploração ser destinado integralmente ao custeio do condomínio.

§ 2º É vedada a alienação das unidades destinadas à atividade comercial de que trata o § 1º pelo condomínio a que estiverem vinculadas.

§ 3º Será dispensada, na forma do regulamento, a participação financeira dos beneficiários de que trata o inciso I, bem como a cobertura a que se refere o inciso III do caput, nas operações realizadas com os recursos transferidos ao FAR, quando estas operações forem vinculadas a intervenções de urbanização de assentamentos precários, saneamento integrado, manejo de águas pluviais e prevenção de deslizamento de encostas que demandem reassentamento, remanejamento ou substituição de unidades habitacionais, desde que tais intervenções:

I - sejam executadas por meio de transferência obrigatória de recursos de que trata o art. 1º da Lei nº 11.578, de 26 de novembro de 2007; ou

II - sejam financiadas por meio de operações de crédito ao setor público, conforme hipóteses definidas no regulamento."

Art. 6º-B. Para a concessão de subvenção econômica nas operações de que trata o inciso III do art. 2º, fica estabelecido que a instituição ou agente financeiro participante só poderá receber recursos até o máximo de 15% (quinze por cento) do total ofertado em cada oferta pública, na forma do regulamento, considerado o limite de 100 (cem) unidades habitacionais por Município.

§ 1º O Poder Executivo federal disporá necessariamente sobre os seguintes aspectos:

I - valores e limites das subvenções individualizadas a serem destinadas a cada beneficiário;

II - remuneração das instituições e agentes financeiros pelas operações realizadas;

III - quantidade, condições e modalidades de ofertas públicas de cotas de subvenções; e

IV - tipologia e padrão das moradias e da infraestrutura urbana, com observância da legislação municipal pertinente.

§ 2º As operações de que trata o caput poderão ser realizadas pelos bancos múltiplos, pelos bancos comerciais, pelas sociedades de crédito imobiliário, pelas companhias hipotecárias, por órgãos federais, estaduais e municipais, inclusive sociedades de economia mista em que haja participação majoritária do poder público, que operem no financiamento de habitações e obras conexas, e pelas cooperativas de crédito que tenham entre seus objetivos o financiamento habitacional a seus cooperados, desde que tais instituições e agentes financeiros sejam especificamente autorizados a operar o programa pelo Banco Central do Brasil e pelo Ministério das Cidades, no âmbito de suas competências.

§ 3º Os Estados e os Municípios poderão complementar o valor das subvenções econômicas com créditos tributários, benefícios fiscais, bens ou serviços economicamente mensuráveis, assistência técnica ou recursos financeiros."

Art. 43-A. (VETADO)."

Art. 44-A. Nos atos registrares relativos ao PMCMV, o prazo para qualificação do título

e respectivo registro, averbação ou devolução com indicação das pendências a serem satisfeitas para sua efetivação não poderá ultrapassar a 15 (quinze) dias, contados da data em que ingressar na serventia.

§ 1º Havendo exigências de qualquer ordem, elas deverão ser formuladas de uma só vez, por escrito, articuladamente, de forma clara e objetiva, em papel timbrado do cartório, com data, identificação e assinatura do servidor responsável, para que o interessado possa satisfazê-las, ou, não se conformando, requerer a suscitação de dúvida.

§ 2º Reingressando o título dentro da vigência da prenotação, e estando em ordem, o registro ou averbação será feito no prazo de 10 (dez) dias.

§ 3º Em caso de inobservância do disposto neste artigo, será aplicada multa, na forma do inciso II do caput do art. 32 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, com valor mínimo de 20% (vinte por cento) dos respectivos emolumentos, sem prejuízo de outras sanções cabíveis."

"Art. 69-A. O título de legitimação de posse poderá ser extinto pelo poder público emitente quando constatado que o beneficiário não está na posse do imóvel e não houve registro de cessão de direitos.

Parágrafo único. Após o procedimento para extinção do título, o poder público solicitará ao oficial de registro de imóveis a averbação do seu cancelamento, nos termos do inciso III do art. 250 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973."

"Art. 71-A. O poder público concedente poderá extinguir, por ato unilateral, com o objetivo de viabilizar obras de urbanização em assentamentos irregulares de baixa renda e em benefício da população moradora, contratos de concessão de uso especial para fins de moradia e de concessão de direito real de uso firmados anteriormente à intervenção na área.

§ 1º Somente poderão ser extintos os contratos relativos a imóveis situados em áreas efetivamente necessárias à implementação das obras de que trata o caput, o que deverá ser justificado em procedimento administrativo próprio.

§ 2º O beneficiário de contrato extinto na forma do caput deverá ter garantido seu direito à moradia, preferencialmente na área objeto de intervenção, por meio de contrato que lhe assegure direitos reais sobre outra unidade habitacional, observada a aplicação do disposto no art. 13 da Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007."

"Art. 73-A. Excetuados os casos que envolvam recursos do FGTS, os contratos em que o beneficiário final seja mulher chefe de família, com renda familiar mensal inferior a R\$ 1.395,00 (mil, trezentos e noventa e cinco reais), no âmbito do PMCMV ou em programas de regularização fundiária de interesse social promovidos pela União, Estados, Distrito Federal ou Municípios, poderão ser firmados independentemente da outorga do cônjuge, não se lhes aplicando o disposto nos arts. 1.647 a 1.649 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil.

§ 1º O contrato firmado na forma do caput será registrado no registro de imóveis competente, sem a exigência de documentos relativos a eventual cônjuge.

§ 2º Prejuízos sofridos pelo cônjuge por decorrência do previsto neste artigo serão resolvidos em perdas e danos."

"Art. 79-A. Para construção, reforma ou requalificação de imóveis no âmbito do PMCMV, a Caixa Econômica Federal fica autorizada a adquirir, em nome do FAR, e pelo prazo necessário à conclusão das obras e transferência da unidade construída aos beneficiários do programa:

I - os direitos de posse em que estiver imitado qualquer ente da Federação a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso, conforme

comprovado mediante registro no cartório de registro de imóveis competente; e

II - os direitos reais de uso de imóvel público, de que trata o art. 7º do Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967.

§ 1º A aquisição prevista no inciso I do caput será condicionada ao compromisso do ente público de transferir o direito de propriedade do imóvel ao FAR, após o trânsito em julgado da sentença do processo judicial de desapropriação.

§ 2º A transferência ao beneficiário final será condicionada ao adimplemento das obrigações assumidas por ele com o FAR.

§ 3º A aquisição prevista no inciso II do caput somente será admitida quando o direito real de uso for concedido por prazo indeterminado.

§ 4º Os contratos de aquisição de imóveis ou de direitos a eles relativos pelo FAR serão celebrados por instrumento particular com força de escritura pública e registrados no registro de imóveis competente.”

Art. 81-A. Os limites de renda familiar expressos nesta Lei constituem valores máximos, admitindo-se a atualização nos termos do § 6º do art. 3º, bem como a definição, em regulamento, de subtetos de acordo com as modalidades operacionais praticadas.”

Art. 82-A. Enquanto não efetivado o aporte de recursos necessários às subvenções econômicas de que tratam os incisos I e II do art. 2º e o art. 11 desta Lei, observado o disposto na lei orçamentária anual, o agente operador do FGTS, do FAR e do FDS, que tenha utilizado as disponibilidades dos referidos fundos em contratações no âmbito do PMCMV, terá direito ao ressarcimento das quantias desembolsadas, devidamente atualizadas pela taxa Selic.”

Art. 82-B. O PMCMV, nos termos do art. 1º desta Lei, tem como meta promover a produção, aquisição, requalificação e reforma de dois milhões de unidades habitacionais, a partir de 1º de dezembro de 2010 até 31 de dezembro de 2014, das quais, no mínimo, 220.000 (duzentas e vinte mil) unidades serão produzidas por meio de concessão de subvenção econômica na forma do inciso I do § 1º do art. 6º-B, nas operações de que trata o inciso III do caput do art. 2º, a beneficiários finais com renda de até R\$ 1.395,00 (mil, trezentos e noventa e cinco reais), respeitados os valores consignados nas respectivas leis orçamentárias anuais.

Parágrafo único. As diretrizes para a continuidade do programa poderão ser complementadas no plano nacional de habitação a ser apresentado pelo Poder Executivo federal mediante projeto de lei.”

Art. 82-C. Para o exercício de 2011, a União fica autorizada a utilizar os recursos previstos nos arts. 2º, 5º, 12, 18 e 19 desta Lei.”

Art. 3º O § 3º do art. 1º da Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. _____ 1º

§ 3º Fica facultada a alienação, sem prévio arrendamento, ou a cessão de direitos dos imóveis adquiridos no âmbito do Programa.” (NR)

Art. 4º Os arts. 167, 176, 205, 213, 221, 235, 237-A e 290-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 167.

I -

36. da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas, e respectiva cessão e promessa de cessão;

42. da conversão da legitimação de posse em propriedade, prevista no art. 60 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009;

II -

27. da extinção da legitimação de posse;

28. da extinção da concessão de uso especial para fins de moradia;

29. da extinção da concessão de direito real de uso." (NR)

"Art. 176.

§ 8º O ente público proprietário ou imitido na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso poderá requerer a abertura de matrícula de parte de imóvel situado em área urbana ou de expansão urbana, previamente matriculado ou não, com base em planta e memorial descritivo, podendo a apuração de remanescente ocorrer em momento posterior." (NR)

"Art. 205.

Parágrafo único. Nos procedimentos de regularização fundiária de interesse social, os efeitos da prenotação cessarão decorridos 60 (sessenta) dias de seu lançamento no protocolo." (NR)

"Art. 213.

§ 11.

I - a regularização fundiária de interesse social realizada em Zonas Especiais de Interesse Social, promovida por Município ou pelo Distrito Federal, quando os lotes já estiverem cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de 10 (dez) anos;

III - a adequação da descrição de imóvel urbano decorrente de transformação de coordenadas geodésicas entre os sistemas de georreferenciamento oficiais;

IV - a averbação do auto de demarcação urbanística e o registro do parcelamento

decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse social de que trata a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009; e

V - o registro do parcelamento de glebas para fins urbanos anterior a 19 de dezembro de 1979, que esteja implantado e integrado à cidade, nos termos do art. 71 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

§ 16. Na retificação de que trata o inciso II do caput, serão considerados confrontantes somente os confinantes de divisas que forem alcançadas pela inserção ou alteração de medidas perimetrais." (NR)

"Art.

221.

V - contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados, Municípios ou o Distrito Federal, no âmbito de programas de regularização fundiária e de programas habitacionais de interesse social, dispensado o reconhecimento de firma.

§ 1º Serão registrados os contratos e termos mencionados no inciso V do caput assinados a rogo com a impressão dactiloscópica do beneficiário, quando este for analfabeto ou não puder assinar, acompanhados da assinatura de 2 (duas) testemunhas.

§ 2º Os contratos ou termos administrativos mencionados no inciso V do caput poderão ser celebrados constando apenas o nome e o número de documento oficial do beneficiário, podendo sua qualificação completa ser efetuada posteriormente, no momento do registro do termo ou contrato, mediante simples requerimento do interessado dirigido ao registro de imóveis." (NR)

"Art.

235.

III - 2 (dois) ou mais imóveis contíguos objeto de imissão provisória na posse registrada em nome da União, Estado, Município ou Distrito Federal.

§ 1º Os imóveis de que trata este artigo, bem como os oriundos de desmembramentos, partilha e glebas destacadas de maior porção, serão desdobrados em novas matrículas, juntamente com os ônus que sobre eles existirem, sempre que ocorrer a transferência de 1 (uma) ou mais unidades, procedendo-se, em seguida, ao que estipula o inciso II do art. 233.

§ 2º A hipótese de que trata o inciso III somente poderá ser utilizada nos casos de imóveis inseridos em área urbana ou de expansão urbana e com a finalidade de implementar programas habitacionais ou de regularização fundiária, o que deverá ser informado no requerimento de unificação.

§ 3º Na hipótese de que trata o inciso III, a unificação das matrículas poderá abranger um ou mais imóveis de domínio público que sejam contíguos à área objeto da imissão provisória na posse." (NR)

"Art.

237-A.

§ 1º Para efeito de cobrança de custas e emolumentos, as averbações e os registros relativos ao mesmo ato jurídico ou negócio jurídico e realizados com base no caput serão considerados como ato de registro único, não importando a quantidade de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes.

§ 3º O registro da instituição de condomínio ou da especificação do empreendimento constituirá ato único para fins de cobrança de custas e emolumentos." (NR)

"Art. 290-
A....."

III - o registro de título de legitimação de posse, concedido pelo poder público, de que trata o art. 59 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e de sua conversão em propriedade.

§ 1º O registro e a averbação de que tratam os incisos I, II e III do caput deste artigo independem da comprovação do pagamento de quaisquer tributos, inclusive previdenciários.

§ 2º (Revogado)." (NR)

Art. 5º A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar acrescida dos seguintes arts. 195-A e 195-B e do Capítulo XII do Título V, com os arts. 288-A, 288-B, 288-C, 288-D, 288-E, 288-F e 288-G:

"Art. 195-A. O Município poderá solicitar ao registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis públicos oriundos de parcelamento do solo urbano, ainda que não inscrito ou registrado, por meio de requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I - planta e memorial descritivo do imóvel público a ser matriculado, dos quais constem a sua descrição, com medidas perimetrais, área total, localização, confrontantes e coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites;

II - comprovação de intimação dos confrontantes para que informem, no prazo de 15 (quinze) dias, se os limites definidos na planta e no memorial descritivo do imóvel público a ser matriculado se sobrepõem às suas respectivas áreas, se for o caso;

III - as respostas à intimação prevista no inciso II, quando houver; e

IV - planta de parcelamento assinada pelo loteador ou aprovada pela prefeitura, acompanhada de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, na hipótese deste não ter sido inscrito ou registrado.

§ 1º Apresentados pelo Município os documentos relacionados no caput, o registro de imóveis deverá proceder ao registro dos imóveis públicos decorrentes do parcelamento do solo urbano na matrícula ou transcrição da gleba objeto de parcelamento.

§ 2º Na abertura de matrícula de imóvel público oriundo de parcelamento do solo urbano, havendo divergência nas medidas perimetrais de que resulte, ou não, alteração de área, a situação de fato implantada do bem deverá prevalecer sobre a situação constante do registro ou da planta de parcelamento, respeitados os limites dos particulares lindeiros.

§ 3º Não será exigido, para transferência de domínio, formalização da doação de áreas públicas pelo loteador nos casos de parcelamentos urbanos realizados na vigência do Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937.

§ 4º Recebido o requerimento e verificado o atendimento aos requisitos previstos neste artigo, o oficial do registro de imóveis abrirá a matrícula em nome do Município.

§ 5º A abertura de matrícula de que trata o caput independe do regime jurídico do bem público."

Art. 195-B. Os Estados e o Distrito Federal poderão solicitar ao registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis urbanos sem registro anterior, cujo domínio lhe tenha sido assegurado pela legislação, por meio de requerimento acompanhado dos documentos previstos nos incisos I, II e III do art. 195-A.

§ 1º Recebido o requerimento na forma prevista no caput, o oficial de registro de imóveis abrirá a matrícula em nome do requerente, observado o disposto no § 5º do art. 195-A.

§ 2º O Município poderá realizar, em acordo com o Estado, o procedimento de que trata este artigo e requerer, em nome deste, no registro de imóveis competente a abertura de matrícula de imóveis urbanos situados nos limites do respectivo território municipal.”

“CAPÍTULO XII

DO REGISTRO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA”

Art. 288-A. O registro da regularização fundiária urbana de que trata a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, deverá ser requerido diretamente ao Oficial do registro de imóveis e será efetivado independentemente de manifestação judicial, importando:

- I - na abertura de matrícula para a área objeto de regularização, se não houver;
- II - no registro do parcelamento decorrente do projeto de regularização fundiária; e
- III - na abertura de matrícula para cada uma das parcelas resultantes do parcelamento decorrente do projeto de regularização fundiária.

§ 1º O registro da regularização fundiária poderá ser requerido pelos legitimados previstos no art. 50 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, independentemente de serem proprietários ou detentores de direitos reais da gleba objeto de regularização.

§ 2º As matrículas das áreas destinadas a uso público deverão ser abertas de ofício, com averbação das respectivas destinações e, se for o caso, das limitações administrativas e restrições convencionais ou legais.

§ 3º O registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária poderá ser cancelado, parcialmente ou em sua totalidade, observado o disposto no art. 250.

§ 4º Indepe de da aprovação de projeto de regularização fundiária o registro:

- I - da sentença de usucapião, da sentença declaratória ou da planta, elaborada para outorga administrativa, de concessão de uso especial para fins de moradia; e
- II - do parcelamento de glebas para fins urbanos anterior a 19 de dezembro de 1979 que não possuir registro, desde que o parcelamento esteja implantado e integrado à cidade, nos termos do art. 71 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.”

Art. 288-B. Na hipótese da regularização fundiária implementada por etapas, o registro será feito com base em planta e memorial descritivo referentes à totalidade da área objeto de regularização, que especifiquem as porções ainda não regularizadas.”

Art. 288-C. A planta e o memorial descritivo exigidos para o registro da regularização fundiária a cargo da administração pública deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.”

Art. 288-D. A averbação da demarcação urbanística para fins de regularização fundiária de interesse social observará o disposto nos arts. 56 e 57 da Lei nº 11.977, de

7 de julho de 2009, e será feita mediante requerimento do poder público dirigido ao registro de imóveis responsável pela circunscrição imobiliária na qual o imóvel estiver situado.

§ 1º Na hipótese de a demarcação urbanística abranger imóveis situados em mais de uma circunscrição imobiliária, o procedimento previsto no art. 57 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, será feito no registro de imóveis que contiver a maior porção da área demarcada.

§ 2º O requerimento de que trata o caput deverá ser acompanhado do auto de demarcação urbanística, instruído com os documentos relacionados nos incisos I a III do § 1º do art. 56 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

§ 3º Recepcionado o auto de demarcação urbanística, o oficial deverá proceder às buscas para identificação do proprietário da área a ser regularizada e de matrículas ou transcrições que a tenham por objeto.

§ 4º Realizadas as buscas, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o proprietário e os confrontantes da área demarcada para apresentar impugnação à averbação da demarcação urbanística, no prazo de 15 (quinze) dias, podendo a notificação ser feita:

I - pessoalmente;

II - por correio, com aviso de recebimento; ou

III - por solicitação ao oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

§ 5º No caso de o proprietário ou de os confrontantes não serem localizados nos endereços constantes do registro de imóveis ou naqueles fornecidos pelo poder público, para notificação na forma estabelecida no § 4º, disso o oficial deverá comunicar o poder público responsável pelo procedimento para notificação nos termos dos §§ 2º e 3º do art. 57 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

§ 6º Havendo impugnação, o oficial do registro de imóveis deverá notificar o poder público para que se manifeste no prazo de 60 (sessenta) dias.

§ 7º O oficial de registro de imóveis deverá promover tentativa de acordo entre o impugnante e o poder público.

§ 8º Havendo impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, o procedimento seguirá em relação à parcela não impugnada.

§ 9º Não havendo acordo, a demarcação urbanística será encerrada em relação à área impugnada.”

“Art. 288-E. Nas hipóteses de curso do prazo sem impugnação ou de superação da oposição ao procedimento, a demarcação urbanística será averbada nas matrículas alcançadas pelo auto, devendo ser informadas:

I - a área total e o perímetro correspondente ao auto de demarcação urbanística;

II - as matrículas alcançadas pelo auto de demarcação urbanística e, quando possível, a área abrangida em cada uma delas; e

III - a existência de áreas cuja origem não tenha sido identificada em razão de imprecisões dos registros anteriores.

§ 1º Na hipótese de o auto de demarcação urbanística incidir sobre imóveis ainda não matriculados, previamente à averbação, será aberta matrícula nos termos do art. 228,

devendo esta refletir a situação registrada do imóvel, dispensadas a retificação do memorial descritivo e a apuração de área remanescente.

§ 2º Nos casos de registro anterior efetuado em outra circunscrição, para abertura da matrícula de que trata o § 1º, o oficial requererá, de ofício, certidões atualizadas daquele registro.

§ 3º Na hipótese de que trata o § 1º do art. 288-D, o oficial do registro de imóveis responsável pelo procedimento comunicará as demais circunscrições imobiliárias envolvidas para averbação da demarcação urbanística nas respectivas matrículas.

§ 4º A demarcação urbanística será averbada ainda que a área abrangida pelo auto supere a área disponível nos registros anteriores, não se aplicando neste caso o disposto no § 2º do art. 225.

§ 5º Não se exigirá, para a averbação da demarcação urbanística, a retificação do memorial descritivo da área não abrangida pelo auto, ficando a apuração de remanescente sob a responsabilidade do proprietário do imóvel atingido.”

Art. 288-F. O parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse social deverá ser registrado na matrícula correspondente.

§ 1º O registro do parcelamento implicará a imediata abertura de matrícula para cada parcela, inclusive daquelas referentes a áreas destinadas ao uso público, nos termos do § 2º do art. 288-A.

§ 2º Os documentos exigíveis para o registro do parcelamento, conforme o caso, são aqueles relacionados nos incisos I a IV do art. 65 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

§ 3º O registro do parcelamento independe do atendimento aos requisitos constantes da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.”

Art. 288-G. Na hipótese de procedimento de demarcação urbanística, o registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária de interesse social será feito em todas as matrículas nas quais o auto de demarcação urbanística estiver averbado, devendo ser informadas, quando possível, as parcelas correspondentes a cada matrícula.

§ 1º No procedimento de demarcação urbanística, admite-se o registro de parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária ainda que a área parcelada, correspondente ao auto de demarcação urbanística, supere a área disponível nos registros anteriores, não se aplicando neste caso o disposto no § 2º do art. 225.

§ 2º Nas matrículas abertas para cada parcela deverão constar, nos campos referentes ao registro anterior e ao proprietário:

I - quando for possível identificar a exata origem da parcela matriculada, por meio de planta de sobreposição do parcelamento com os registros existentes, a matrícula anterior e o nome de seu proprietário;

II - quando não for possível identificar a exata origem da parcela matriculada, todas as matrículas anteriores atingidas pelo auto e a expressão “proprietário não identificado”, dispensando-se neste caso os requisitos dos itens 4 e 5 do inciso II do art. 167.

§ 3º Nas matrículas abertas para as áreas destinadas a uso público, deverá ser observado o mesmo procedimento definido no § 2º.

§ 4º O título de legitimação de posse e a conversão da legitimação de posse em propriedade serão registrados na matrícula da parcela correspondente.”

Art. 6º O parágrafo único do art. 22 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 22. 22.

Parágrafo único. Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, o Município poderá requerer, por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo Município e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio.” (NR)

Art. 7º Os arts. 31 e 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passam a vigorar acrescidos dos seguintes dispositivos:

“Art. 31. 31.

c) o ente da Federação imitido na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste, conforme comprovado mediante registro no registro de imóveis competente.

.....” (NR)

“Art. 32.

§ 13. Na incorporação sobre imóvel objeto de imissão na posse registrada conforme item 36 do inciso I do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, fica dispensada a apresentação, relativamente ao ente público, dos documentos mencionados nas alíneas *a, b, c, f e o* deste artigo, devendo o incorporador celebrar contrato de cessão de posse com os adquirentes das unidades autônomas, aplicando-se a regra prevista nos §§ 4º, 5º e 6º do art. 26 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.” (NR)

Art. 8º O § 6º do art. 47 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, passa a vigorar acrescido da seguinte alínea *e*:

“Art.47.

§ 6º

e) a averbação da construção civil localizada em área objeto de regularização fundiária de interesse social, na forma da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

.....”
(NR)

Art. 9º A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 1.240-A:

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)." (NR)

Art.10. Nas operações no âmbito do PMCMV protocoladas nos agentes financeiros até 1º de dezembro de 2010, poderá ser assegurada a aplicação das regras de contratação então vigentes, nos termos do regulamento.

Art. 11. Fica instituído o cadastro nacional de beneficiários de programas habitacionais urbanos ou rurais e de regularização fundiária em áreas urbanas, promovidos pelo poder público, nos quais tenham sido concedidos, com recursos públicos, materiais ou financeiros, incentivos de qualquer natureza, que possam ser considerados como subsídio.

§ 1º O cadastro de que trata o caput reunirá informações da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios e será implantado progressivamente, nos termos do regulamento.

§ 2º A adesão dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios ao cadastro previsto no caput é condição para o repasse de recursos da União ou por ela geridos direcionados a programas habitacionais ou de regularização fundiária em áreas urbanas.

Art. 12. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 13. Ficam revogados:

I - o [§ 1º do art. 18](#), os [§§ 1º, 2º, 3º, 4º e 5º do art. 19](#), o [§ 5º do art. 57](#) e o [art. 70 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009](#);

II - o [art. 2º da Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001](#); e

III - a partir de 31 de dezembro de 2011, os [arts. 5º e 12, o caput e o § 2º do art. 18](#) e o [caput do art. 19 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009](#).

Brasília, 16 de junho de 2011; 190º da Independência e 123º da República.

DILMA ROUSSEFF
José Eduardo Cardozo
Guido Mantega
Miriam Belchior
Mário Negromonte
Luis Inácio Lucena Adams

Este texto não substitui o publicado no DOU de 17.6.2011 e republicado em 20.6.2011